jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/11/11 5Ob2367/96s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Ehmayr, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Mag.Otto S*****, Amtsdirektor i.R., und 2. Anastasia S*****, beide ***** die Zweitantragstellerin vertreten durch den Erstantragsteller, wider die Antragsgegnerin N***** H***** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in S***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Andreas Konrad, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 26 iVm § 13 a Abs 1 Z 5 und § 17 Abs 3 WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 31. Juli 1996, GZ 3 R 139/96z-13, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 20.Februar 1996, GZ 42 Msch 48/95b-5, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Ehmayr, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Mag.Otto S*****, Amtsdirektor i.R., und 2. Anastasia S*****, beide ***** die Zweitantragstellerin vertreten durch den Erstantragsteller, wider die Antragsgegnerin N***** H***** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in S***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Andreas Konrad, Rechtsanwalt in Graz, wegen Paragraph 26, in Verbindung mit Paragraph 13, a Absatz eins, Ziffer 5 und Paragraph 17, Absatz 3, WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 31. Juli 1996, GZ 3 R 139/96z-13, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 20.Februar 1996, GZ 42 Msch 48/95b-5, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind zu je 109/12384 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, mit der Grundstücksadresse *****. Mit ihren Miteigentumsanteilen ist untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 14 des Hauses *****, verbunden.

Die Antragsgegnerin ist Verwalterin dieser Liegenschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Sie führt für sämtliche von ihr verwalteten Liegenschaften ein Sammelkonto, auf dem auch alle Ein- und Auszahlungen der Mit- und Wohnungseigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft gebucht werden. Alle daraus resultierenden Haben- und

Sollzinsen verbleiben auf diesem Sammelkonto, den Mit- und Wohnungseigentümern werden Habenzinsen nicht gutgeschrieben; Sollzinsen werden ihnen nicht angelastet.

Mit ihrem Antrag begehren die Antragsteller, der Antragsgegnerin gemäß § 17 Abs 3 WEG aufzutragen, ein auf die Wohnungseigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen, weil Hausbesorgerabfertigungsrücklagen verspätet auf das dafür eingerichtete Sparbuch eingezahlt worden seien und insgesamt höhere Beträge auf dem Sammelkonto aufschienen, deren Zinsen der Antragsgegnerin gutgeschrieben würden.Mit ihrem Antrag begehren die Antragsteller, der Antragsgegnerin gemäß Paragraph 17, Absatz 3, WEG aufzutragen, ein auf die Wohnungseigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen, weil Hausbesorgerabfertigungsrücklagen verspätet auf das dafür eingerichtete Sparbuch eingezahlt worden seien und insgesamt höhere Beträge auf dem Sammelkonto aufschienen, deren Zinsen der Antragsgegnerin gutgeschrieben würden.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages und wendete ein, daß die gesetzlichen Voraussetzungen des § 17 Abs 3 WEG nicht vorliegen. Die Antragsgegnerin wickle nicht nur alle Ein- und Auszahlungen der Mit- und Wohnungseigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft über ein Sammelkonto ab, sie trete auch mit Beträgen für die Mit- und Wohnungseigentümer in Vorlage; im Hinblick auf die umfangreichen und zeitlich differierenden Ein- und Auszahlungen sei eine Zinsenberechnung nicht möglich.Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages und wendete ein, daß die gesetzlichen Voraussetzungen des Paragraph 17, Absatz 3, WEG nicht vorliegen. Die Antragsgegnerin wickle nicht nur alle Ein- und Auszahlungen der Mit- und Wohnungseigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft über ein Sammelkonto ab, sie trete auch mit Beträgen für die Mit- und Wohnungseigentümer in Vorlage; im Hinblick auf die umfangreichen und zeitlich differierenden Ein- und Auszahlungen sei eine Zinsenberechnung nicht möglich.

Die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer beteiligten sich nicht am Verfahren.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es war der Rechtsauffassung, daß ein wichtiger Grund im Sinne des § 17 Abs 3 WEG nicht vorliege, aufgrund dessen der Verwalter auch über Antrag nur eines Miteigentümers zur gesonderten Kontoführung verhalten werden könnte. Daß ein Verwalter alle Einzahlungen von Mit- und Wohnungseigentümern und alle Auszahlungen, mit denen er in Vorlage trete, über ein Sammelkonto abwickle, stelle den Normalfall dar, für den der Gesetzgeber mit dem 3.WÄG Ausnahmeregelungen getroffen habe. Allfällige Zinsenentgänge stellten jedenfalls keinen wichtigen Grund im Sinne des § 17 Abs 3 letzter Halbsatz WEG dar. Soweit noch Darlehensrückführungen über den Verwalter erfolgten, hätten die nicht mehr rückzahlungspflichtigen Mit- und Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Verzinsung dieser im voraus bezahlten Beiträge der betroffenen Wohnungseigentümer. Eine Differenz zwischen Auskünften des Verwalters und buchmäßigen Kontoständen könne durch die Führung eines gesonderten Kontos ebenfalls nicht ausgeräumt werden.Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es war der Rechtsauffassung, daß ein wichtiger Grund im Sinne des Paragraph 17, Absatz 3, WEG nicht vorliege, aufgrund dessen der Verwalter auch über Antrag nur eines Miteigentümers zur gesonderten Kontoführung verhalten werden könnte. Daß ein Verwalter alle Einzahlungen von Mit- und Wohnungseigentümern und alle Auszahlungen, mit denen er in Vorlage trete, über ein Sammelkonto abwickle, stelle den Normalfall dar, für den der Gesetzgeber mit dem 3.WÄG Ausnahmeregelungen getroffen habe. Allfällige Zinsenentgänge stellten jedenfalls keinen wichtigen Grund im Sinne des Paragraph 17, Absatz 3, letzter Halbsatz WEG dar. Soweit noch Darlehensrückführungen über den Verwalter erfolgten, hätten die nicht mehr rückzahlungspflichtigen Mit- und Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Verzinsung dieser im voraus bezahlten Beiträge der betroffenen Wohnungseigentümer. Eine Differenz zwischen Auskünften des Verwalters und buchmäßigen Kontoständen könne durch die Führung eines gesonderten Kontos ebenfalls nicht ausgeräumt werden.

Das Rekursgericht gab dem von den Antragstellern erhobenen Rekurs nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach ein wichtiger Grund im Sinne des § 17 Abs 3 WEG nicht vorliegt. Einem - gar nicht näher konkretisierten - entgangenen Zinsengewinn der Wohnungseigentümer stehe der Umstand entgegen, daß bei Führung des Sammelkontos Vorauszahlungen durch den Verwalter sich auch zugunsten einer bestimmten Wohnungseigentümergemeinschaft auswirke, wenn deren Zahlungen noch nicht vollständig eingelangt seien.Das Rekursgericht gab dem von den Antragstellern erhobenen Rekurs nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach ein wichtiger Grund im Sinne des Paragraph 17, Absatz 3, WEG nicht vorliegt. Einem - gar nicht näher konkretisierten - entgangenen Zinsengewinn der Wohnungseigentümer stehe der Umstand entgegen, daß bei Führung des Sammelkontos Vorauszahlungen durch den Verwalter sich auch zugunsten einer bestimmten Wohnungseigentümergemeinschaft auswirke, wenn deren Zahlungen noch nicht vollständig eingelangt seien.

Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO erachtete das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs für nicht zulässig.Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erachtete das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs für nicht zulässig.

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem erkennbaren Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß ihrem Antrag entsprochen werde.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist schon deshalb zulässig, weil zur Bestimmung des§ 17 Abs 3 WEG idF des 3.WÄG noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes existiert; er ist aber nicht berechtigt.Der Revisionsrekurs ist schon deshalb zulässig, weil zur Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 3, WEG in der Fassung des 3.WÄG noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes existiert; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 17 Abs 3 WEG idF des 3.WÄG können alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist der Verwalter hiezu verpflichtet; weiters kann er über Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen vom Gericht dazu verhalten werden. Das Recht, aus wichtigen Gründen die Führung eines gesonderten Kontos durch den Verwalter beim Außerstreitrichter zu erwirken, stellt das einzige, durch das 3.WÄG völlig neu geschaffene Minderheitsrecht dar (Würth-Zingher Wohnrecht 94 § 13 a Anm 4). Diese Anrufung des Gerichtes wird regelmäßig dann stattfinden, wenn sich weder die Mehrheit noch der Verwalter zur Führung des gesonderten Kontos entschließen konnten (Dirnbacher, Das WEG idF der Novelle 1997, 140). Unabhängig davon, daß der Gesetzgeber die Pluralform wählt ("aus wichtigen Gründen"), ist nicht auf die Quantität, das heißt das Vorliegen mehrerer Gründe, sondern auf die Qualität des Vorbringens abzustellen, sodaß auch ein wichtiger Grund ausreichen muß (Dirnbacher aaO; ihm folgend: Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 511). Es muß jedenfalls ein besonderes Interesse des Miteigentümers an dieser gesonderten Gebarung bestehen, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn der Verwalter gleichzeitig Mehrheitseigentümer der verwalteten Liegenschaft ist (vgl dazu Dirnbacher aaO, Illedits aaO). Einen derart wichtigen Grund, der den Verwalter auch ohne Mehrheitsbeschluß zur Änderung seiner Gebarung verpflichten würde, vermögen die Antragsteller jedoch nicht darzulegen. Besondere Vorschriften über die Veranlagung von Mitteln der Wohnungseigentümer kennt das WEG nur in seinem § 16 Abs 2, wonach die Rücklage als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen ist. Ansonsten ist davon auszugehen, daß die Hausverwaltung auf Vollmachts- und Auftragsverhältnis beruht und daher auf die Rechtsstellung des Verwalters das XXII.Hauptstück des ABGB Anwendung zu finden hat (herrschende Meinung und ständige Rechtsprechung, zitiert bei Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 38). Dort findet sich insbesondere im § 1009 die gesetzlich verankerte Pflicht des Gewalthabers (im konkreten des Verwalters) zur redlichen Geschäftsbesorgung (Illedits aaO Rz 471). Nach § 1009 ABGB ist der Gewalthaber (Verwalter) verpflichtet, das Geschäft seinem Versprechen und der erhaltenen Vollmacht gemäß emsig und redlich zu besorgen und allen aus dem Geschäft entsprungenen Nutzen dem Machtgeber (hier: der Wohnungseigentümergemeinschaft) zu überlassen. Es wird also zwischen dem zu besorgenden Geschäft und dem aus demselben entsprungenen Nutzen unterschieden. Letzterer ist nach der Gesetzesbestimmung dem Machtgeber herauszugeben. Daß ein in Geld bestehender Nutzen in der Zeit zwischen Erzielung und ohne Verzug erfolgter Herausgabe zu verzinsen sei, kann dem Gesetz nicht entnommen werden und ist auch nicht vom Grundsatz gefordert, daß sich der Gewalthaber nicht bereichern darf. Dieser Grundsatz verbietet nur, daß der Gewalthaber tatsächlich erzielte Zinsen für sich behält; er ergibt sich jedoch keine Verpflichtung des Verwalters zur zinsbringenden Anlegung der Überschüsse aus der Hausverwaltung (MietSlg 35.120). Gleiches muß für die nur kurzfristige Deponierung von Geldern gelten, die laufenden Zahlungen dienen. Den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen zufolge werden wohl derartige Habenzinsen der konkreten Wohnungseigentümergemeinschaft nicht gutgeschrieben, doch haben die Antragsteller den Beweis dafür nicht einmal angetreten, daß Habenzinsen laufend in einer Höhe entstehen, die die - ebenfalls nicht verrechneten - Sollzinsen übersteigen würden. Anders wäre der Fall wohl dann gelagert, wenn die laufenden Beiträge der konkreten Wohnungseigentümergemeinschaft stets fristgerecht bezahlt und überwiegend dafür verwendet würden, Rückstände abzudecken, die im Bereich anderer, jedoch auf demselben Sammelkonto verrechneter Gewalthaber infolge deren Säumnis entstanden sind. Da als notorisch gelten kann, daß die Sätze der Soll- die der Habenzinsen übersteigen und die Antragsteller nicht unter Beweis gestellt haben, daß bei getrennter

Kontoführung die Vorteile eines Zinsenertrages die Nachteile von - bei Säumnis einzelner Wohnungseigentümer mit ihren vorgeschriebenen Beiträgen - möglichen Sollzinsen (allenfalls sogar infolge einer notwendig werdenden Darlehensaufnahme) überwiegen würden, kann von einem "wichtigen Grund" im Sinne des § 17 Abs 3 WEG nicht die Rede sein, sodaß das von den Antragstellern geltend gemachte Minderheitsrecht seiner konkreten Grundlage entbehrt.Gemäß Paragraph 17, Absatz 3, WEG in der Fassung des 3.WÄG können alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist der Verwalter hiezu verpflichtet; weiters kann er über Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen vom Gericht dazu verhalten werden. Das Recht, aus wichtigen Gründen die Führung eines gesonderten Kontos durch den Verwalter beim Außerstreitrichter zu erwirken, stellt das einzige, durch das 3.WÄG völlig neu geschaffene Minderheitsrecht dar (Würth-Zingher Wohnrecht 94 Paragraph 13, a Anmerkung 4). Diese Anrufung des Gerichtes wird regelmäßig dann stattfinden, wenn sich weder die Mehrheit noch der Verwalter zur Führung des gesonderten Kontos entschließen konnten (Dirnbacher, Das WEG in der Fassung der Novelle 1997, 140). Unabhängig davon, daß der Gesetzgeber die Pluralform wählt ("aus wichtigen Gründen"), ist nicht auf die Quantität, das heißt das Vorliegen mehrerer Gründe, sondern auf die Qualität des Vorbringens abzustellen, sodaß auch ein wichtiger Grund ausreichen muß (Dirnbacher aaO; ihm folgend: Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 511). Es muß jedenfalls ein besonderes Interesse des Miteigentümers an dieser gesonderten Gebarung bestehen, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn der Verwalter gleichzeitig Mehrheitseigentümer der verwalteten Liegenschaft ist vergleiche dazu Dirnbacher aaO, Illedits aaO). Einen derart wichtigen Grund, der den Verwalter auch ohne Mehrheitsbeschluß zur Änderung seiner Gebarung verpflichten würde, vermögen die Antragsteller jedoch nicht darzulegen. Besondere Vorschriften über die Veranlagung von Mitteln der Wohnungseigentümer kennt das WEG nur in seinem Paragraph 16, Absatz 2,, wonach die Rücklage als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen ist. Ansonsten ist davon auszugehen, daß die Hausverwaltung auf Vollmachts- und Auftragsverhältnis beruht und daher auf die Rechtsstellung des Verwalters das römisch XXII.Hauptstück des ABGB Anwendung zu finden hat (herrschende Meinung und ständige Rechtsprechung, zitiert bei Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 38). Dort findet sich insbesondere im Paragraph 1009, die gesetzlich verankerte Pflicht des Gewalthabers (im konkreten des Verwalters) zur redlichen Geschäftsbesorgung (Illedits aaO Rz 471). Nach Paragraph 1009, ABGB ist der Gewalthaber (Verwalter) verpflichtet, das Geschäft seinem Versprechen und der erhaltenen Vollmacht gemäß emsig und redlich zu besorgen und allen aus dem Geschäft entsprungenen Nutzen dem Machtgeber (hier: der Wohnungseigentümergemeinschaft) zu überlassen. Es wird also zwischen dem zu besorgenden Geschäft und dem aus demselben entsprungenen Nutzen unterschieden. Letzterer ist nach der Gesetzesbestimmung dem Machtgeber herauszugeben. Daß ein in Geld bestehender Nutzen in der Zeit zwischen Erzielung und ohne Verzug erfolgter Herausgabe zu verzinsen sei, kann dem Gesetz nicht entnommen werden und ist auch nicht vom Grundsatz gefordert, daß sich der Gewalthaber nicht bereichern darf. Dieser Grundsatz verbietet nur, daß der Gewalthaber tatsächlich erzielte Zinsen für sich behält; er ergibt sich jedoch keine Verpflichtung des Verwalters zur zinsbringenden Anlegung der Überschüsse aus der Hausverwaltung (MietSlg 35.120). Gleiches muß für die nur kurzfristige Deponierung von Geldern gelten, die laufenden Zahlungen dienen. Den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen zufolge werden wohl derartige Habenzinsen der konkreten Wohnungseigentümergemeinschaft nicht gutgeschrieben, doch haben die Antragsteller den Beweis dafür nicht einmal angetreten, daß Habenzinsen laufend in einer Höhe entstehen, die die - ebenfalls nicht verrechneten - Sollzinsen übersteigen würden. Anders wäre der Fall wohl dann gelagert, wenn die laufenden Beiträge der konkreten Wohnungseigentümergemeinschaft stets fristgerecht bezahlt und überwiegend dafür verwendet würden, Rückstände abzudecken, die im Bereich anderer, jedoch auf demselben Sammelkonto verrechneter Gewalthaber infolge deren Säumnis entstanden sind. Da als notorisch gelten kann, daß die Sätze der Soll- die der Habenzinsen übersteigen und die Antragsteller nicht unter Beweis gestellt haben, daß bei getrennter Kontoführung die Vorteile eines Zinsenertrages die Nachteile von - bei Säumnis einzelner Wohnungseigentümer mit ihren vorgeschriebenen Beiträgen - möglichen Sollzinsen (allenfalls sogar infolge einer notwendig werdenden Darlehensaufnahme) überwiegen würden, kann von einem "wichtigen Grund" im Sinne des Paragraph 17, Absatz 3, WEG nicht die Rede sein, sodaß das von den Antragstellern geltend gemachte Minderheitsrecht seiner konkreten Grundlage entbehrt.

Anmerkung

E48125 05A23676

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02367.96S.1111.000

Dokumentnummer

JJT_19971111_OGH0002_0050OB02367_96S0000_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