

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

# TE OGH 1997/7/8 50b64/97s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1997

#### 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.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dkfm.Heinz H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Johann Etienne Korab, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Mag.Ingo G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Christa A. Heller, Rechtsanwältin in Wien, wegen S 107.231,82 s.A., infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 2.Dezember 1996, GZ 36 R 421/96w-25, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 3.April 1996, GZ 28 C 960/95b-20, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur Erneuerung des Verfahrens und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

#### Text

Begründung:

Der Kläger begehrt in der am 9.6.1995 erhobenen Klage als Verwalter des Hauses \*\*\*\*\*, den Betrag von S 107.231,83 s.A. an restlichen Generalsanierungskosten des Hauses, laufender Aufzugsgebühr sowie Annuitätenzuschuß, welche auf die Eigentumswohnung des Beklagten entfallen.

Der Beklagte wendete ein, er sei lediglich mit der Generalsanierung, nicht jedoch mit dem Lifteinbau einverstanden gewesen, sodaß mit dem Kläger vereinbart worden sei, daß der Beklagte sich an den Kosten des Lifteinbaus nicht beteiligen müsse. Dennoch habe der Kläger ihm im Rahmen der monatlichen Betriebskostenabrechnung die Kosten für den Lift vorgeschrieben und trotz mehrfacher Aufforderung keine gesetzmäßige Abrechnung über die Generalsanierungskosten gelegt. Schließlich machte der Beklagte die mangelnde aktive Klagslegitimation geltend, weil der Kläger nicht von allen Wohnungseigentümern bevollmächtigt sei und keine Inkassovollmacht vorliege.

Das Erstgericht verneinte die aktive Klagslegitimation und wies das Klagebegehren ab. Es ging dabei vom folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

An sämtlichen Wohnungen im Haus \*\*\*\*\*, ist Wohnungseigentum begründet. Das Haus steht im Miteigentum der Wohnungseigentümer. Der Beklagte ist Wohnungseigentümer der Wohnung top \*\*\*\*\* in diesem Haus, welches der Kläger seit 1975 verwaltet.

Im Jahre 1990 beschlossen die Wohnungseigentümer die Generalsanierung des Hauses und die Errichtung einer Liftanlage, wobei auch der Beklagte seine Zustimmung dazu erteilte. Entweder noch im Jahr 1990 oder erst 1991 teilte der Beklagte dem Kläger mit, er sei nicht bereit, die Kosten der Lifterrichtung sowie die Kosten für den Betrieb dieser Anlage zu tragen. Der Kläger sicherte ihm zu, daß er an diesen Kosten nicht beteiligt werde. Es kann nicht festgestellt werden, ob der Kläger von den übrigen Wohnungseigentümern ermächtigt war, eine solche Zusicherung zu erteilen. Der Beklagte wünschte weiters, den auf ihn entfallenden Anteil der Generalsanierung auf einmal zu bezahlen, er wollte sich an der Kreditaufnahme nicht beteiligen. In der Folge vereinbarten der Kläger und die Beklagtenvertreterin, daß der Beklagte zunächst zwei Sparbücher im Gesamtwert von S 220.000,- bei der Beklagtenvertreterin erlegen wird und daß nach Vorlage einer Abrechnung, aus welcher sich auch ergibt, wie hoch die Kosten für die Errichtung der Liftanlage sind, der vom Beklagten anteilsmäßig zu bezahlende Betrag von der Beklagtenvertreterin ausbezahlt wird. Von diesen S 220.000,- wurden bis jetzt S 120.000,- für die Generalsanierung des Hauses als Akkontozahlung bezahlt.

Die Generalsanierung einschließlich des Einbaues der Liftanlage wurde durch öffentliche Mittel gefördert und der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds errechnete mit einer Beilage zum Schlußprüfbericht zu diesem Projekt vom 23.8.1993 einen Betrag von S 220.346,-, welcher aus frei finanzierten Sanierungskosten vom Beklagten als sein Anteil an der Generalsanierung zu bezahlen ist.

Mit Schreiben vom 20.7.1994 ersuchte der Kläger die Beklagtenvertreterin, den noch aushaftenden Saldo zur Überweisung zu bringen und übermittelte in Kopie die Schlußabrechnung der Baufirma mit dem Hinweis, daß diese von vom Fonds eingesetzten Prüfingenieuren überprüft worden sei.

Es kann nicht festgestellt werden, wie sich der Betrag von S 220.346,- zusammensetzt, insbesondere welcher Anteil davon auf die Errichtung der Liftanlage entfällt.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichtes und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Es begründete seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

Dem Erstgericht sei darin zuzustimmen, daß durch das dritte WÄG - anders als nach der früheren Rechtslage - die Klagsführung dem Verwalter im eigenen Namen wegen der der Gemeinschaft zustehenden Forderung aus der Verwaltung der Liegenschaft verwehrt werde (vgl Würth-Zingher, Wohnrecht'94 Anm 4 zu § 13c WEG; Feil, Wohnungseigentum2 Rz 32 Pkt 7; Palten, Wohnungseigentumsrecht, Rz 130, 132, 183; Niedermayr, Die Wohnungseigentümergemeinschaft (§ 13c WEG), WoBI 1994, 6 ff; EvBI 1996/48; 5 Ob 2151/96a; 5 Ob 102/94). Mit Inkrafttreten der Bestimmung des § 13c WEG bzw § 17 WEG übernahm nämlich, wenn zumindest an einem Anteil der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet war, die mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümerge- meinschaft (AB zum 3. WÄG 1268 BlgNR 18.GP), im Innenverhältnis die Aufgaben eines Verwalters, der nach der durch die Gesetzesänderung überholten Rechtsprechung Gemeinschaftsinteressen als organschaftlicher Vertreter - ähnlich dem Masseverwalter im Konkurs - im eigenen Namen zu verfolgen hatte (MietSlg 40.650/24). Gegen mit der Beitragsleistung zu Aufwendungen auf die Liegenschaft (§ 19 WEG) säumige Teilhaber habe daher jetzt die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, vorzugehen. Auch für den an der Liegenschaft nicht beteiligten und damit nicht in die Gemeinschaft eingebundenen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage bedeute das eine Änderung seines Vertragspartners. Als solcher stehe ihm anstatt aller, selbst mit seiner Bestellung nicht einverstandenen Miteigentümer nunmehr die Wohnungseigentumsgemeinschaft gegenüber. Auch der Wortlaut des § 13c WEG lasse daran im Zusammenhalt mit anderen die Verwaltung regelnden Vorschriften dieses Gesetzes keinen Zweifel. Zu den Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung, auf die sich die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft beschränke, zähle nach § 14 Abs 1 Z 5 WEG die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters. Nach § 17 Abs 2 WEG idF des 3.WÄG habe dieser die Interessen aller Miteigentümer "als Miteigentumsgemeinschaft" zu wahren, wobei ihm nach außen besonders die Vertretung der "Wohnungseigentümer- gemeinschaft" (als direkter Vertreter) zustehe. Der neue Absatz 5 dieser Bestimmung spreche vom "von der Wohnungseigentümergemeinschaft bestellten" Verwalter; damit sei aber der Geltendmachung von materiell der Gemeinschaft zustehenden Forderungen durch den Verwalter im eigenen Namen die Grundlage entzogen. Die Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft auch im

Innenverhältnis zeige sich letztlich in der Schaffung eines besonderen Gerichtsstandes für Klagen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einen Miteigentümer (vgl EvBl 1996/48).Dem Erstgericht sei darin zuzustimmen, daß durch das dritte WÄG - anders als nach der früheren Rechtslage - die Klagsführung dem Verwalter im eigenen Namen wegen der Gemeinschaft zustehenden Forderung aus der Verwaltung der Liegenschaft verwehrt werde vergleiche Würth-Zingher, Wohnrecht'94 Anmerkung 4 zu Paragraph 13 c, WEG; Feil, Wohnungseigentum2 Rz 32 Pkt 7; Palten, Wohnungseigentumsrecht, Rz 130, 132, 183; Niedermayr, Die Wohnungseigentümergemeinschaft (Paragraph 13 c, WEG), WoBI 1994, 6 ff; EvBI 1996/48; 5 Ob 2151/96a; 5 Ob 102/94). Mit Inkrafttreten der Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG bzw Paragraph 17, WEG übernahm nämlich, wenn zumindest an einem Anteil der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet war, die mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümergemeinschaft (AB zum 3. WÄG 1268 BlgNR 18.GP), im Innenverhältnis die Aufgaben eines Verwalters, der nach der durch die Gesetzesänderung überholten Rechtsprechung Gemeinschaftsinteressen als organschaftlicher Vertreter - ähnlich dem Masseverwalter im Konkurs - im eigenen Namen zu verfolgen hatte (MietSlg 40.650/24). Gegen mit der Beitragsleistung zu Aufwendungen auf die Liegenschaft (Paragraph 19, WEG) säumige Teilhaber habe daher jetzt die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, vorzugehen. Auch für den an der Liegenschaft nicht beteiligten und damit nicht in die Gemeinschaft eingebundenen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage bedeute das eine Änderung seines Vertragspartners. Als solcher stehe ihm anstatt aller, selbst mit seiner Bestellung nicht einverstandenen Miteigentümer nunmehr die Wohnungseigentumsgemeinschaft gegenüber. Auch der Wortlaut des Paragraph 13 c, WEG lasse daran im Zusammenhalt mit anderen die Verwaltung regelnden Vorschriften dieses Gesetzes keinen Zweifel. Zu den Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung, auf die sich die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft beschränke, zähle nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters. Nach Paragraph 17, Absatz 2, WEG in der Fassung des 3.WÄG habe dieser die Interessen aller Miteigentümer "als Miteigentumsgemeinschaft" zu wahren, wobei ihm nach außen besonders die Vertretung der "Wohnungseigentümergemeinschaft" (als direkter Vertreter) zustehe. Der neue Absatz 5 dieser Bestimmung spreche vom "von der Wohnungseigentümergemeinschaft bestellten" Verwalter; damit sei aber der Geltendmachung von materiell der Gemeinschaft zustehenden Forderungen durch den Verwalter im eigenen Namen die Grundlage entzogen. Die Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft auch im Innenverhältnis zeige sich letztlich in der Schaffung eines besonderen Gerichtsstandes für Klagen der Wohnungs- eigentümergemeinschaft gegen einen Miteigentümer vergleiche EvBl 1996/48).

Nach der bisherigen Rechtsprechung könne in jenen Fällen, in denen die Wohnungseigentümer bzw Miteigentümer im eigenen Namen als Partei auftreten müßten, die Richtigstellung der Parteibezeichnung zugelassen werden, wenn der Verwalter wohl formell als Kläger bezeichnet worden sei, nach den Klagsausführungen aber unzweifelhaft ein Tätigwerden als Vertreter der Miteigentumsgemeinschaft klargestellt gewesen sei (vgl SZ 19/186; MietSl 32.678). Nach den Berufungsausführungen halte die klagende Partei jedoch primär an der ihr zustehenden Klagslegitimation fest, wenngleich als zweite Argumentationsgrundlage die Richtigstellung der Parteibezeichnung ins Treffen geführt werde. Die beklagte Partei habe aber im erstinstanzlichen Verfahren ausdrücklich die Aktivlegitimation des Klägers bestritten, ohne daß die klagende Partei sich auf ihre bloße Vertreterstellung - auch im Prozeß - berufen und damit gegebenfalls eine Richtigstellung der Parteibezeichnung auf die Wohnungseigentumsgemeinschaft veranlaßt hätte. Da eine Richtigstellung der Parteibezeichnung vom Verwalter auf die Wohnungseigentümer unter Offenlegung der direkten Stellvertretung ausgeschlossen sei, wenn der Verwalter an seiner Aktivlegitimation festhalte (was im erstinstanzlichen Verfahren zweifelsohne der Fall gewesen sei), komme der Berufung schon mit Rücksicht auf die fehlende aktive Klagslegitimation kein Erfolg zu (vgl WoBl 1990/30).Nach der bisherigen Rechtsprechung könne in jenen Fällen, in denen die Wohnungseigentümer bzw Miteigentümer im eigenen Namen als Partei auftreten müßten, die Richtigstellung der Parteibezeichnung zugelassen werden, wenn der Verwalter wohl formell als Kläger bezeichnet worden sei, nach den Klagsausführungen aber unzweifelhaft ein Tätigwerden als Vertreter Miteigentumsgemeinschaft klargestellt gewesen sei vergleiche SZ 19/186; MietSl 32.678). Nach den Berufungsausführungen halte die klagende Partei jedoch primär an der ihr zustehenden Klagslegitimation fest, wenngleich als zweite Argumentationsgrundlage die Richtigstellung der Parteibezeichnung ins Treffen geführt werde. Die beklagte Partei habe aber im erstinstanzlichen Verfahren ausdrücklich die Aktivlegitimation des Klägers bestritten, ohne daß die klagende Partei sich auf ihre bloße Vertreterstellung - auch im Prozeß - berufen und damit gegebenfalls eine Richtigstellung der Parteibezeichnung auf die Wohnungseigentumsgemeinschaft veranlaßt hätte. Da eine Richtigstellung der Parteibezeichnung vom Verwalter auf die Wohnungseigentümer unter Offenlegung der direkten

Stellvertretung ausgeschlossen sei, wenn der Verwalter an seiner Aktivlegitimation festhalte (was im erstinstanzlichen Verfahren zweifelsohne der Fall gewesen sei), komme der Berufung schon mit Rücksicht auf die fehlende aktive Klagslegitimation kein Erfolg zu vergleiche WoBl 1990/30).

Gegen diese Entscheidung richtet sich die fristgerechte außerordentliche Revision des Klägers mit dem Antrag, in Stattgebung der Revision das Urteil des Berufungsgerichtes im klagestattgebenden Sinne abzuändern.

Der Beklagte beantragte in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision der klagenden Partei keine Folge zu geben.

Die außerordentliche Revision ist zulässig; sie ist auch berechtigt.

#### **Rechtliche Beurteilung**

Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Aktivlegitimation des Verwalters einer Wohnungseigentumsgemeinschaft bei Geltendmachung von Ansprüchen gegen einzelne Mitglieder der Gemeinschaft wurde vom Berufungsgericht richtig wiedergegeben. Es ist mit § 13c WEG idF desDie Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Aktivlegitimation des Verwalters einer Wohnungseigentumsgemeinschaft bei Geltendmachung von Ansprüchen gegen einzelne Mitglieder der Gemeinschaft wurde vom Berufungsgericht richtig wiedergegeben. Es ist mit Paragraph 13 c, WEG in der Fassung des

3. WÄG durch Schaffung einer Art von Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Rechtsänderung eingetreten.

Der Oberste Gerichtshof hat zu der hier wegen Einbringung der Klage erst nach dem 1.1.1994 nicht entscheidungswesentlichen Frage, wie sich das Fehlen einer diesbezüglichen Übergangsbestimmung auswirkt, bereits Stellung genommen (5 Ob 132/95; 5 Ob 2179/96v; 5 Ob 43/95) und unter Billigung der von Würth-Zingher Wohnrecht'94 Anm 4 zu § 13c WEG geäußerten Ansicht ausgeführt, daß in Fällen der Einbringung der Klage vor dem Inkrafttreten des 3.WÄG in jedem Stadium des Verfahrens einfach die Parteibezeichnung richtig zu stellen ist. Der Oberste Gerichtshof hat zu der hier wegen Einbringung der Klage erst nach dem 1.1.1994 nicht entscheidungswesentlichen Frage, wie sich das Fehlen einer diesbezüglichen Übergangsbestimmung auswirkt, bereits Stellung genommen (5 Ob 132/95; 5 Ob 2179/96v; 5 Ob 43/95) und unter Billigung der von Würth-Zingher Wohnrecht'94 Anmerkung 4 zu Paragraph 13 c, WEG geäußerten Ansicht ausgeführt, daß in Fällen der Einbringung der Klage vor dem Inkrafttreten des 3.WÄG in jedem Stadium des Verfahrens einfach die Parteibezeichnung richtig zu stellen ist.

Richtig hätte in der hier zu beurteilenden Rechtssache der Verwalter die Klage nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft einbringen sollen, wenn er Forderungen der Gemeinschaft und nicht ihm persönlich zustehende Ansprüche durchsetzen wollte. Nach der Rechtsprechung wird die Richtigstellung der Parteibezeichnung in solchen Fällen dann zugelassen, wenn der Verwalter wohl formell als Kläger bezeichnet wurde, nach den Klagsausführungen aber unzweifelhaft sein Tätigwerden als Vertreter der Miteigentumsgemeinschaft erkennbar war (5 Ob 2037/96m). Die Klagserzählung scheint grundsätzlich die Berechtigung des Klagebegehrens von Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft abzuleiten, denn es werden die vom Beklagten anteilsmäßig zu tragenden Aufwendungen für die Wohnungseigentumsanlagen geltend gemacht. Der Kläger hat andererseits während des gesamten Verfahrens an der aktiven Klagslegitimation festgehalten und den Einwand der mangelnden aktiven Klagslegitimation lediglich unsubstantiiert bestritten, ohne klarzustellen, ob er eigene oder Ansprüche der Gemeinschaft verfolgt.

Es kann daher im vorliegenden Fall noch nicht davon ausgegangen werden, daß der Kläger unzweifelhaft als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft aufgetreten ist. Aufklärungsbedürftig ist der Umstand, ob der Kläger tatsächlich als Vertreter der Wohnungseigentümer- gemeinschaft aufgetreten ist oder ein Recht im eigenen Namen geltend gemacht hat. Im ersten Fall wäre die Parteibezeichnung gemäß der allgemeinen prozeßrechtlichen Bestimmung des § 235 Abs 5 ZPO auch von Amts wegen auf das Rechtsubjekt richtig zu stellen, welches nach den gegebenen Umständen des Einzelfalles tatsächlich Ansprüche gegen den Beklagten - auch nach dem Willen des Verwalters - geltend machen wollte. Das Erstgericht wird daher die Frage der Richtigstellung der Parteibezeichnung im fortgesetzten Verfahren mit den Parteien zu erörtern und erst dann neu über die erhobenen Ansprüche zu entscheiden haben. Sollte der Kläger aber eigene Ansprüche durchsetzen wollen, ohne beweisen zu können, daß er in Vorlage getreten ist oder sonst die Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft erworben hat - der Beklagte hat die Aktivlegitimation des Klägers

in der Verhandlungstagsatzung am 19.1.1996 wegen Fehlens einer Inkassovollmacht aller Wohnungseigentümer angezweifelt - und sich der Richtigstellung der Bezeichnung der klagenden Partei iSd § 235 Abs 5 ZPO widersetzen, müßte es erneut zur Abweisung des Begehrens kommen. Es kann daher im vorliegenden Fall noch nicht davon ausgegangen werden, daß der Kläger unzweifelhaft als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft aufgetreten ist. Aufklärungsbedürftig ist der Umstand, ob der Kläger tatsächlich als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft aufgetreten ist oder ein Recht im eigenen Namen geltend gemacht hat. Im ersten Fall wäre die Parteibezeichnung gemäß der allgemeinen prozeßrechtlichen Bestimmung des Paragraph 235, Absatz 5, ZPO auch von Amts wegen auf das Rechtsubjekt richtig zu stellen, welches nach den gegebenen Umständen des Einzelfalles tatsächlich Ansprüche gegen den Beklagten - auch nach dem Willen des Verwalters - geltend machen wollte. Das Erstgericht wird daher die Frage der Richtigstellung der Parteibezeichnung im fortgesetzten Verfahren mit den Parteien zu erörtern und erst dann neu über die erhobenen Ansprüche zu entscheiden haben. Sollte der Kläger aber eigene Ansprüche durchsetzen wollen, ohne beweisen zu können, daß er in Vorlage getreten ist oder sonst die Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft erworben hat - der Beklagte hat die Aktivlegitimation des Klägers in der Verhandlungstagsatzung am 19.1.1996 wegen Fehlens einer Inkassovollmacht aller Wohnungseigentümer angezweifelt - und sich der Richtigstellung der Bezeichnung der klagenden Partei iSd Paragraph 235, Absatz 5, ZPO widersetzen, müßte es erneut zur Abweisung des Begehrens kommen.

### **Anmerkung**

E46961 05A00647

**European Case Law Identifier (ECLI)** 

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00064.97S.0708.000

Dokumentnummer

JJT\_19970708\_OGH0002\_0050OB00064\_97S0000\_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

 ${\tt JUSLINE @ ist\ eine\ Marke\ der\ ADVOKAT\ Unternehmensberatung\ Greiter\ \&\ Greiter\ GmbH.}$   ${\tt www.jusline.at}$