

TE OGH 1991/7/5 50b60/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.07.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hermann D*****, Immobilienverwalter, ***** vertreten durch Dr. Dieter Huainigg, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Erwin F*****, Immobilienverwalter, ***** vertreten durch Dr. Herwig Medwed, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 54.249,16 s.A. infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 6. März 1991, GZ 2 R 255/90-10, womit das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 26. Juli 1990, GZ 23 Cg 169/90-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß das Klagebegehren, der Beklagte sei schuldig, dem Kläger binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution S 54.249,16 samt 4 % Zinsen seit 1. 1. 1984 zu zahlen, abgewiesen wird.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten binnen 14 Tagen Kosten des Verfahrens erster (S 5.762,40 darin enthalten S 960,40 Umsatzsteuer), zweiter (S 11.925,40, darin enthalten S 1.320,90 Umsatzsteuer und S 4.000,- Barauslagen) und dritter Instanz (S 9.077,-, darin enthalten S 679,50 Umsatzsteuer und S 5.000,- Barauslagen), zusammen also S 26.764,80 (darin enthalten S 2.960,80 Umsatzsteuer und S 9.000,- Barauslagen), zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war bis 31. 12. 1983 Verwalter einer im Wohnungseigentum stehenden Hausanlage in K*****, bei der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eine Rücklage iS des § 16 Abs 1 WEG zu bilden war und auch gebildet wurde. Diese Rücklage betrug laut Abrechnung des Klägers zum 31. 12. 1983 S 98.839,16, doch hat er dem Beklagten, seinem Nachfolger als Verwalter, nur S 44.590,- (teils in bar, teils in Wertpapieren) übergeben.

Auf Antrag eines der Wohnungseigentümer wurde der Kläger im Verfahren Msch 29/86 des Bezirksgerichtes Klagenfurt mit der Rekursentscheidung des Landesgerichtes Klagenfurt vom 7. 4. 1989, 1 R 64/89-54, zur Herausgabe des restlichen Rücklagenüberschusses von S 54.249,16 samt 4 % Verzugszinsen seit 1. 1. 1984 an den Beklagten verpflichtet. Der Kläger hatte in diesem Verfahren eingewendet, der rechnerische Rücklagenüberschuß sei tatsächlich nicht vorhanden, weil Zahlungsrückstände der Miteigentümer - auch auf die von ihnen zu leistenden Rücklagenbeiträge - in der Höhe von S 138.985,50 bestanden hätten. Tatsächlich waren keine Rücklagenrückstände festzustellen; die Abdeckung von Betriebskostenrückständen aus der Rücklage widersprach nach Ansicht des Gerichtes dem § 16 Abs 2 WEG, und auch die Aufrechnung seiner Herausgabeverpflichtung mit Betriebskostenforderungen gegen einzelne Miteigentümer sei dem Kläger (gemäß § 1440 zweiter Satz ABGB, aber auch mangels Gegenseitigkeit)

verwehrt gewesen. Im Zuge einer Exekution zahlte schließlich der Kläger dem Beklagten zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt (jedenfalls nicht vor Dezember 1989) S 54.249,16 samt Zinsen und Kosten.

Der Kläger verlangt nunmehr den zur Auffüllung der Rücklage gezahlten Betrag samt gesetzlichen Zinsen seit 1. 1. 1984 vom Beklagten zurück. Er begründet sein Begehren damit, daß er lediglich verabsäumt habe, die dem Verwaltungskonto gutgeschriebenen Rücklagenbeiträge vor Übergabe der Verwaltung an den Beklagten abzuheben und damit das Rücklagenkonto auszugleichen. Statt dessen habe er dem Beklagten Forderungen in der Höhe von S 103.963,90 gegen einzelne Miteigentümer übergeben, die dieser inzwischen hätte einbringen können und müssen. Selbst im Fall der Uneinbringlichkeit der einen oder anderen Forderung müßte auf dem Betriebskostenkonto ein Überschuß von S 54.249,16 vorhanden sein, weil dann eben die übrigen Miteigentümer im Zuge der Jahresabrechnung entsprechend zu belasten gewesen wären. Der Beklagte sei nicht berechtigt gewesen, den Überschuß auf dem Betriebskostenkonto anderweitig zu verwenden; vielmehr hätte er ihn dem Kläger ausfolgen müssen. Der Beklagte schulde dies aus dem Titel des Schadenersatzes, hilfsweise aus dem Titel der Bereicherung oder aus sonst noch denkbaren Rechtsgründen, weil er es trotz mehrmaliger Aufforderung unterlassen habe, den auf dem Betriebskostenkonto entstandenen Überschuß auf das Rücklagenkonto zu übertragen. Der Überschuß müsse in der Höhe des Klagsbetrages immer noch vorhanden sein und stehe von vorne herein nicht der Miteigentümergeinschaft, sondern dem Kläger als ehemaligem Verwalter zu.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Einerseits bestritt er seine passive Klagslegitimation, weil die Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft gehöre und der strittige Betrag auch ihr zugutegekommen sei; andererseits erhob er die Einrede der Verjährung, weil der Kläger seine Ansprüche gegen die Miteigentümer binnen 3 Jahren nach Beendigung seiner Verwaltertätigkeit hätte geltend machen müssen. Die (von den säumigen Miteigentümern) einbringlich gemachten Beträge seien im übrigen nicht in der Form vorhanden, daß mit den fehlenden Rücklagenüberschüssen bzw Betriebskosten aufgerechnet werden könnte. Den Fehlbetrag aus der Rücklagenabrechnung habe der Beklagte im Auftrag der Miteigentümer eingefordert, weshalb er ihn auch nicht refundieren müsse.

Das Erstgericht gab der Klage statt.

Es stellte fest, der Kläger habe dem Beklagten anlässlich des Verwalterwechsels Forderungen gegen verschiedene Wohnungseigentümer im Gesamtbetrag von S 138.985,40 übergeben und auf dem allgemeinen Verwaltungskonto ein Guthaben von S 17.353,97. Einen Teil der für die Rücklage bestimmten Beträge hatte der Kläger zur Abdeckung von Verwaltungskosten verwendet und dann das Rücklagenkonto wegen der hohen Betriebskostenrückstände nicht mehr ausgleichen können. Um das Rücklagenkonto aufzufüllen, hätte das allgemeine Verwaltungskonto überzogen werden müssen, wofür Zinsen aufgelaufen wären.

Rechtlich meinte das Erstgericht, daß der Kläger im Rahmen der ordentlichen Verwaltung befugt gewesen wäre, das Rücklagenkonto zu Lasten des Verwaltungskontos aufzufüllen und den Miteigentümern die daraus resultierenden Zinsen vorzuschreiben. Daß er dies irrigerweise (gemeint ist offensichtlich: in der irrigen Annahme, dem Willen der Miteigentümer zu entsprechen) nicht tat, habe letztlich zu einer Bereicherung des Beklagten iS des § 1431 ABGB geführt, weil ja er zur Geltendmachung der im Zuge des Verwalterwechsels abgetretenen Forderungen im Gesamtbetrag von S 138.985,50 legitimiert war (Würth in Rummel II, Rz 5 zu § 17 WEG; MietSlg 33.476). Der Beklagte behauptete auch gar nicht, daß diese Forderungen uneinbringlich gewesen wären. Er hafte persönlich für die Herausgabe der Bereicherung (MietSlg 32.494) und habe auch die lange Verjährungszeit des § 1478 ABGB gegen sich gelten zu lassen (E 23 zu § 1478 ABGB, MGA33).

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es verwarf die Tatsachenrüge des Beklagten als unbegründet, verwies auf die seiner Meinung nach zutreffenden Entscheidungsgründe des Erstgerichtes (§ 500 a ZPO) und führte in rechtlicher Hinsicht noch aus:

Mangels gegenteiliger Behauptungen des Beklagten sei davon auszugehen, daß er die ihm übergebenen Betriebskostenforderungen hereingebracht hat. Dann habe sich aber auch in seinen Händen ein Überschuß befunden, den er dem Rücklagenkonto hätte zuführen können. Durch die dem Kläger abverlangte Auffüllung des Rücklagenkontos habe sich ein Überschuß auf dem allgemeinen Verwaltungskonto ergeben, das dem Beklagten ohne Zweckbindung zur Verfügung gestanden sei. An der Passivlegitimation des Beklagten sei daher nicht zu zweifeln, zumal keineswegs feststehe, daß der fragliche Betrag einzelnen Wohnungseigentümern zugeflossen sei. Mit der Auffüllung

der Rücklage durch den Kläger sei der rechtliche Grund für den Beklagten weggefallen, den auf das Verwaltungskonto gebuchten und auch tatsächlich übernommenen Aktivsaldo (anstatt eines um den Klagsbetrag verminderten Passivsaldo) zu behalten, weshalb der Kondiktionsanspruch des Klägers zumindest in § 1435 ABGB eine Stütze habe. Das Problem der Verzinsung der Klagsforderung sei in der Rechtsrüge des Beklagten nicht aufgegriffen worden und daher nicht weiter zu behandeln. Auch daß Bereicherungsansprüche der 30-jährigen Verjährung unterliegen, entspreche der ständigen Rechtsprechung.

Die Entscheidung des Berufungsgerichtes enthält den Ausspruch, daß die Revision zulässig sei. Der Oberste Gerichtshof habe nämlich in seiner den gegenständlichen Fall betreffenden Vorentscheidung 5 Ob 152/86 zur Bereicherungsproblematik nichts ausgeführt und dadurch mittelbar - zumindest scheinbar - den Standpunkt des Beklagten gestützt. (Damals wurde ausgesprochen, daß der Kläger den sich aus der Rücklagenabrechnung ergebenden Fehlbetrag herauszugeben habe, wenn er darauf beruhe, daß die Rücklage der zwingenden Vorschrift des § 16 Abs 2 WEG zuwider nicht nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet wurde.)

Gegen dieses Urteil hat der Beklagte fristgerecht Revision mit dem Antrag erhoben, es is einer Abweisung des Klagebegehrens abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die zweite, allenfalls an die erste Instanz zurückzuverweisen. Die Zulässigkeit dieses Rechtsmittels wird damit begründet, daß die Vorinstanzen das Problem der Stellvertretung verkannt und zu Unrecht die passive Klagslegitimation des Beklagten bejaht hätten. In der Sache selbst wird sodann noch ausgeführt, daß - wenn überhaupt - nur die Wohnungseigentümer bereichert sein könnten. Es liege jedoch - mangels Irrtums - kein Fall des § 1431 ABGB und - wegen Zahlung einer sogar vom Gericht festgestellten Schuld - auch kein Fall des § 1435 ABGB vor.

Der Kläger hat in einer dazu erstatteten fristgerechten Revisionsbeantwortung die Bestätigung des Berufungsurteils beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus dem vom Beklagten angeführten Grund zulässig, und sie ist auch berechtigt.

Vorweg ist festzustellen, daß sich die Vorinstanzen zu Recht auf die Frage konzentriert haben, ob der vom Kläger geltend gemachte Anspruch einen bereicherungsrechtlichen Tatbestand erfüllt. Für den außerdem noch geltend gemachten Rechtsgrund des Schadenersatzes fehlt es nämlich an einem Vorbringen, das ein rechtswidriges Verhalten des Beklagten erkennen ließe. Ihm wird vorgeworfen, trotz mehrmaliger Aufforderung die mögliche Auffüllung des Rücklagenkontos zu Lasten des überdotierten Verwaltungskontos unterlassen und statt dessen den auf § 16 Abs 3 WEG gestützten Herausgabeanspruch gegen den Kläger verfolgt zu haben, doch ist damit keine Pflichtwidrigkeit des Beklagten dargetan. Die Widerrechtlichkeit einer Unterlassung setzt eine Pflicht zum Tun voraus, die sich wiederum aus einem besonderen Gebot (sei es auch durch Analogie oder aus natürlichen Rechtsgrundsätzen ermittelt) ergeben müßte (Reischauer in Rummel II, Rz 3 zu § 1294 ABGB mwN). Im konkreten Fall käme hierfür nur eine vertragliche Sorgfalts- und Interessenwahrungspflicht in Frage, die dem Kläger gegenüber nicht bestand, weil der Beklagte vertragliche Bindungen allein zu den Miteigentümern des von ihm verwalteten Wohnungseigentumsobjektes hatte. Er handelte in ihrem Auftrag und in ihrem Interesse, als er die Herausgabe des rechnerisch fehlenden Rücklagenüberschusses vom Kläger erzwang, und hatte auch bei der Gebarung des Rücklagen- und des Verwaltungskontos ausschließlich die Interessen der Miteigentümer wahrzunehmen (§ 17 Abs 2 WEG). Daß der Beklagte den Kläger durch ein gegen die guten Sitten verstoßendes Verhalten geschädigt hätte (§ 1295 Abs 2 ABGB), behauptet dieser selbst nicht.

Damit bleibt der vom Beklagten als rechtserheblich is des § 502 Abs 1 ZPO reklamierte Einwand der mangelnden passiven Klagslegitimation unter dem Gesichtspunkt eines Bereicherungsanspruches zu prüfen. Ob ein solcher Anspruch nach der Sachlage auf § 1431 ABGB gestützt werden könnte, wie das Erstgericht meint, auf § 1435 ABGB, den das Berufungsgericht zur Begründung seiner Entscheidung heranzog, oder ob es in Wahrheit um einen Verwendungsanspruch is des § 1041 ABGB oder des § 1042 ABGB geht, kann dahingestellt bleiben, weil in allen diesen Fällen eine ungerechtfertigte Vermögensverschiebung rückgängig gemacht oder ausgeglichen werden soll (vgl Rummel in Rummel II, Rz 1 ff und 32 vor § 1431 ABGB; Honsell in Schwimann V, Rz 1 und 3 vor §§ 1431 ff). Derartige

Bereicherungsansprüche stehen dem Verkürzten gegen den ungerechtfertigt Bevorteilten zu, weshalb die passive Klagslegitimation des Beklagten danach zu beurteilen ist, ob durch die erzwungenen Transaktionen sein Vermögen vermehrt wurde oder ob er daraus sonst irgendeinen vermögenswerten Nutzen gezogen hat.

Das Berufungsgericht hat eine Bereicherung des Beklagten angenommen, weil sich - nach Hereinbringung der ihm "übertragenen" (gemeint ist: zur Eintreibung überlassenen) Betriebskostenforderungen - ein Überschuß in seinen Händen befand. Das allein besagt jedoch noch nichts, weil der Verwalter von Wohnungseigentum grundsätzlich direkter Stellvertreter der Wohnungseigentümer ist (Würth in Rummel II, Rz 3 zu § 17 WEG mwN; EvBl 1990/130 mwN) und in dieser Eigenschaft nur den repräsentiert, der Rechte erwirbt oder aufgibt. Die Entgegennahme des Klagsbetrages zur Auffüllung des Rücklagenkontos bereicherte ihn daher ebensowenig wie die Verwaltung des rechnerischen oder auch tatsächlichen Überschusses auf dem Verwaltungskonto, weil diese Rechtshandlungen für die Miteigentümer gesetzt wurden. Ihnen gehören die "Gemeinschaftsgelder"; sie stehen nicht einmal treuhändig im Eigentum des Verwalters (vgl Stürner in Soergel, BGB VI12, Rz 2 zu § 5 WEG und Rz 6 zu § 27 WEG).

Tatsächlich scheint das Berufungsgericht eine indirekte Stellvertretung der Miteigentümer durch den Beklagten, allenfalls auch eine Art Prozeßstandschaft anzunehmen, weil es sich die Argumentation des Erstgerichtes zueigen machte, es sei von einer Bereicherung des Beklagten auszugehen, weil er die ihm vom Kläger zur Eintreibung überlassenen Betriebskostenforderungen im eigenen Namen geltend zu machen hatte (MietSlg 33.476 ua) und erwartet werden konnte, daß er die Erfüllung jener Verpflichtungen im eigenen Namen übernimmt, die durch Akontozahlungen auf die Betriebskosten gedeckt sind (MietSlg 32.494). Dabei wird jedoch die dem Wohnungseigentumsverwalter zur Vermeidung von Interessenkollisionen zugebilligte Einziehungslegitimation mit der materiellrechtlichen Anspruchszugehörigkeit verwechselt. Die gerichtliche Geltendmachung rückständiger Betriebskostenanteile gegen säumige Miteigentümer obliegt zwar dem Verwalter im eigenen Namen (ImmZ 1989, 178; RZ 1989, 138/50 ua), doch macht er nur dann einen materiell ihm selbst zustehenden Anspruch geltend, wenn er selbst für die belangten Miteigentümer in Vorlage getreten ist, also in Wahrheit Rückersatz nach § 1014 ABGB begehrt. Haben dagegen die anderen Wohnungseigentümer den Aufwand getätigt - etwa durch eine Überziehung des Kontos der Hausgemeinschaft -, dann zieht der Verwalter - obwohl er auch hier im eigenen Namen auftritt - deren (auf § 1042 ABGB gestützte) Forderungen ein. Gleiches gilt, wenn der Verwalter von den einzelnen Miteigentümern Akontierungen verlangt, da er auch hier Forderungen geltend macht, die materiellrechtlich den übrigen Wohnungseigentümern zustehen (MietSlg 40/34). Die unzweifelhafte Berechtigung des Beklagten, die ihm vom Kläger zum Inkasso überlassenen Betriebskostenforderungen einzutreiben, bedeutet daher nicht, daß sie oder die später einbringlich gemachten Beträge sein Vermögen vermehrten. Sollte durch diese Forderungen oder ihre Eintreibung eine ungerechtfertigte Vermögensverschiebung eingetreten sein, weil Betriebskosten aus Rücklagen bestritten wurden und dies auf dem Umweg über die Haftung des Klägers für die Herausgabe der ungeschmälernten Rücklage zu Lasten des Klägers ging, dann hat sie sich zugunsten der Miteigentümer ausgewirkt und nicht zugunsten des Beklagten, der ja nur Verwalter der gemeinschaftlichen Gelder ist.

Zu Recht macht daher der Beklagte den Mangel der passiven Klagslegitimation geltend. Dem Mangel war auch nicht durch eine Berichtigung der Parteienbezeichnung abzuhelpen, weil der Kläger den diesbezüglichen Einwand bestritt und daran festhielt, den Beklagten in Anspruch nehmen zu wollen (vgl EvBl 1990/130).

Auf weitere Revisionsargumente war nicht mehr einzugehen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 41 ZPO, soweit es um die Kosten des Rechtsmittelverfahrens geht, auch noch auf § 50 ZPO.

Anmerkung

E26598

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00060.91.0705.000

Dokumentnummer

JJT_19910705_OGH0002_0050OB00060_9100000_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