jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/3/15 5Ob22/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.03.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Werner K***, Hausverwalter, Wien 17., Gschwandnergasse 40, vertreten durch Dr. Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei G*** B*** "W***" Gesellschaft mbH,

Wien 19., Döblinger Hauptstraße 68, vertreten durch Dr. Alfred Peter Musil, Rechtsanwalt in Wien, und deren Nebenintervenientin Gertrud L***, Angestellte, Wien 12., Schlöglgasse 47/2/12, vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 127.482,54 samt Anhang infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 30. Oktober 1987, GZ 1 R 126/87-32, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Handelsgerichtes Wien vom 17. Februar 1987, GZ 35 Cg 1089/83-28, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Es wird der Revision Folge gegeben und in Abänderung des angefochtenen Urteils das Ersturteil wiederhergestellt. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 14.531,90 bestimmten Kosten des Verfahrens zweiter und dritter Instanz (darin enthalten S 4.160,-- an Barauslagen und S 942,90 an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrte als seit 1. Jänner 1981 tätiger Verwalter der Wohnungseigentumsliegenschaft Wien 12., Schlöglgasse 47, aus der Verwaltungsabrechnung für die Jahre 1981, 1982 und 1983 von der beklagten Partei, die während des Verrechnungszeitraumes bücherliche Eigentümerin der Wohnung Stiege II top. Nr. 12 gewesen sei, gestützt auf das im gegenständlichen Verfahren über die Richtigkeit der Verwaltungsabrechnung eingeholte Sachverständigengutachten, den nach Abzug von Teilleistungen durch die Nebenintervenientin noch offenen Betrag von S 127.582,54 samt stufenweisen Zinsen.

Die beklagte Partei bestritt dem Grunde und der Höhe nach, beantragte Klageabweisung und wendete im wesentlichen ein, nicht sie, sondern die Nebenintervenientin sei passiv klagelegitimiert. Sie habe der Nebenintervenientin mit Kaufvertrag vom 15. April 1975/9. November 1976 die fragliche Wohnung Stiege II top. Nr. 12 samt Garagenabstellplatz Nr. 4 verkauft. Wegen Differenzen mit dieser sei zunächst die beklagte Partei selbst als Wohnungseigentümerin der fraglichen Wohnung - wie die übrigen Wohnungseigentumsbewerber - eingetragen worden. Aufgrund des im Verfahren 4 C 770/79 des Bezirksgerichtes Fünfhaus ergangenen, seit Oktober 1981 rechtskräftigen Urteils sei die

Nebenintervenientin in der Lage gewesen, ihr Eigentumsrecht an der Wohnung im Sinne des § 25 WEG einverleiben zu lassen; sie habe dies aber aus unlauteren Gründen bis zur Zeit nach der Einbringung der vorliegenden Klage unterlassen, weil sie praktisch umsonst oder zumindest billiger wohnen habe wollen.

Nach Verkündung des Streites trat Gertrud L*** dem Streit auf Seiten der beklagten Partei als Nebenintervenientin bei, wiewohl der größte Teil ihres Vorbringens nicht nur gegen den Kläger als Hausverwalter, sondern auch gegen die beklagte Partei als ehemalige Hausverwalterin und Wohnungseigentumsorganisatorin gerichtet ist und von der beklagten Partei auch nicht unwidersprochen blieb. Das Erstgericht erkannte im Sinne des Klagebegehrens und ging dabei im wesentlichen von folgenden Tatsachen und rechtlichen Erwägungen aus:

Die beklagte Partei war Wohnungseigentumsorganisatorin hinsichtlich der Wohnungseigentumsanlage in Wien 12., Schlöglgasse 47. Die Nebenintervenientin kaufte mit Vertrag vom 15. April 1975/9. November 1976 die Wohnung Stiege II top. Nr. 12 und den Garageneinstellplatz Nr. 4. Nach Übergabe der Wohnung an die Nebenintervenientin kam es zu Streitigkeiten über die Höhe der zu bezahlenden Aufwendungen, zumal die beklagte Partei selbst ursprünglich auch als Liegenschaftsverwalterin auftrat. Die Nebenintervenientin belangte die beklagte Partei vor dem Bezirksgericht Fünfhaus zu 4 C 770/79 im Oktober 1979 gemäß § 25 WEG auf Gestattung der Einverleibung des Eigentumsrechtes und erwirkte am 22. November 1979 zu TZ 2274/79 eine entsprechende Streitanmerkung im Grundbuch. Mit den übrigen Wohnungseigentumsbewerbern erreichte die beklagte Partei eine Einigung und am 4. Dezember 1979 zu TZ 2713/79 die Begründung von Wohnungseigentum, wobei sie selbst als Miteigentümerin zu 97/3707-Anteilen hinsichtlich der Wohnung Stiege II top. Nr. 12 eingetragen wurde. Außerdem wurde eine vom § 19 WEG abweichende Vereinbarung im Lastenblatt dieser Liegenschaft angemerkt. Per 31. Dezember 1980 wurde der beklagten Partei der Verwaltungsvertrag gekündigt und die Verwaltungsvollmacht widerrufen, per 1. Jänner 1981 wurde der Kläger von der Mehrheit der Wohnungseigentümer, nicht aber von der Nebenintervenientin oder der beklagten Partei, zum neuen Verwalter bestellt. Im Verfahren 4 C 770/79 des Bezirksgerichtes Fünfhaus obsiegte die Nebenintervenientin mit ihrem Klagebegehren gemäß § 25 WEG (Urteil erster Instanz vom 30. April 1981, Urteil zweiter Instanz vom 1. September 1981). Die Nebenintervenientin benützte laufend das hier fragliche Wohnobjekt und die Garage, zahlte aber nur sporadisch ihr angemessen erscheinende Beträge aus der Verwaltungsabrechnung des Klägers. Der Kläger trat in bezug auf die verfahrensgegenständliche Wohnung samt Garageneinstellplatz in den Jahren 1981, 1982 und 1983 mit insgesamt S 127.582,54 (für Darlehensrückzahlung, Betriebskosten und Verwaltungshonorar, Aufzugs- und Heizungskosten, Dotierung des Reparaturfonds) in Vorlage. Erst im April 1984 wurde die Nebenintervenientin als Wohnungseigentümerin hinsichtlich der fraglichen Wohnung im Range der zu TZ 2274/79 beim Bezirksgericht Fünfhaus erwirkten Streitanmerkung eingetragen; gleichzeitig wurde die Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen hinsichtlich ihres Miteigentumsanteils gelöscht.

In rechtlicher Beurteilung dieses Sachverhaltes hielt das Erstgericht die passive Klagelegitimation der beklagten Partei schon deshalb für gegeben, weil diese im Verrechnungszeitraum (sowie im Zeitpunkt der Einbringung der Klage) im Grundbuch als Wohnungseigentümerin eingetragen war, sodaß sie für die vom Kläger korrekt abgerechneten und vorgeschriebenen Aufwendungsanteile hafte. Ins Leere gehe die Argumentation, der Kläger hätte auf Grund der Streitanmerkung wegen der Klageführung nach § 25 WEG seitens der Nebenintervenientin gegen die beklagte Partei gewarnt sein müssen. Abgesehen davon, daß die Streitanmerkung nach § 25 WEG keine echte im Sinne des Systems des Grundbuchsgesetzes sei, weise gerade eine solche Eintragung darauf hin, daß ein Dritter, der selbst noch nicht Eigentümer sei, ein Verfahren zur Geltendmachung seines schuldrechtlichen Anspruches nach § 23 WEG anstrenge. Auch der Ansicht, die Textierung des zweiten Blattes der Beilage 3 weise auf eine direkte Bevollmächtigung zwischen der Nebenintervenientin und dem Kläger hin, könne nicht gefolgt werden; die Textierung ergebe eindeutig, daß die beklagte Partei aufgefordert werde, den Hausakt und die Gelder im Auftrag der Miteigentümer an den Kläger herauszugeben.

Das Berufungsgericht wies die Klage ab und erklärte die Revision für zulässig. Es führte aus:

Den insoweit unbekämpften Urteilsfeststellungen sei (verdeutlicht durch die angeführten Beilagen = Grundbuchsbeschlüsse) zu entnehmen, daß die Nebenintervenientin während der vorliegenden Abrechnungsperiode ausschließlich die Nutzung der fraglichen Eigentumswohnung samt Nebenobjekten innehatte und lediglich im Grundbuch die beklagte Partei als Eigentümerin (noch) eingetragen war. Zufolge der Klage auf Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 25 WEG aus dem Jahre 1979 und der in diesem Jahre erwirkten Klagsanmerkung wäre aber auch für den Kläger als Verwalter des Wohnungseigentumsobjektes bei gehöriger Erkundigung erkennbar

gewesen, daß die Nebenintervenientin nicht nur benützende Wohnungseigentumsbewerberin, sondern auch schon Klägerin auf Einverleibung ihres Wohnungseigentumsrechtes war, sodaß die im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens (nämlich im April 1984) erwirkte Einverleibung ihres Eigentumsrechtes auch den vorliegenden Verrechnungszeitraum entsprechend abgedeckt habe. Dazu komme aber noch, daß der Kläger offensichtlich ohnehin der Nebenintervenientin die auf die fragliche Wohnung entfallenden Verwaltungsauslagen zur Zahlung vorschrieb und eben von dieser nur die im Ersturteil näher festgestellten Teilzahlungen erhielt. Allein daraus sei aber für den Kläger und die Nebenintervenientin klar abzuleiten, daß zumindest stillschweigend der Kläger als Verwalter der Eigentumswohnung der Nebenintervenientin tätig geworden, aber auch anerkannt worden sei, allerdings die Nebenintervenientin eben nur ihr angemessen scheinende Zahlungen erbracht habe. Bloß deshalb, weil die beklagte Partei zwischenzeitig noch im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen war, könne bei dieser Sach- und Rechtslage nicht mehr die vom Obersten Gerichtshof zu 5 Ob 4/83 (MietSlg. 35.638) geäußerte Rechtsansicht auf den vorliegenden Fall anwendbar sein, wonach "mangels anderweitiger vertraglicher Regelung im Verhältnis der Mit- und Wohnungseigentümer untereinander und gegenüber dem Hausverwalter grundsätzlich der grundbücherliche Miteigentümer für die auf seinen Anteil entfallenden Betriebskosten hafte, möge er diesen auch schon weiter veräußert haben". Vielmehr lägen im vorliegenden Fall zwischen dem Kläger und der Nebenintervenientin bereits derartige nahe Beziehungen vor, die eine ausschließliche und direkte Abrechnung gegenüber der Nebenintervenientin auch für den fraglichen Abrechnungszeitraum erforderten.

Aus diesen Gründen erweise sich daher der Einwand der beklagten Partei, sie sei passiv nicht klagelegitimiert, als gerechtfertigt, sodaß ohne weitere Prüfung der übrigen, in der Berufung, aber auch in der Berufungsbeantwortung aufgeworfenen Sach- und Rechtsfragen mit der Abweisung der Klage vorzugehen gewesen sei. Die Revision sei hier gemäß § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zuzulassen gewesen, weil - soweit für das Berufungsgericht zugänglich und überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der hier maßgeblichen, für die Sicherheit und Rechtsentwicklung wichtigen Frage des materiellen Rechtes vorliege, ob der Wohnungseigentumsorganisator, der zugleich noch Miteigentümer einer Eigentumswohnung sei, für Verwaltungsauslagen (mit-)hafte, wenn er noch als grundbücherlicher Eigentümer eingetragen sei, jedoch die Wohnung in keiner Weise nutze, während der die Wohnung tatsächlich nutzende Wohnungseigentumsbewerber mit der Einverleibung seines Eigentumsrechtes säumig sei oder daran gehindert werde. Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs 1 Z 2 und 4 in Verbindung mit Abs 2 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung des Ersturteils abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die beklagte Partei beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und auch berechtigt.

Die Nebenintervenientin wurde zufolge des Eintragungsgrundsatzes ungeachtet dessen, daß ihre Einverleibung als Mit- und Wohnungseigentümerin im Range der Anmerkung nach § 25 Abs 3 WEG vom 22. November 1979, TZ 2274/79, erfolgte, erst mit dieser Einverleibung im April 1984 Miteigentümerin der Liegenschaft Wien 12., Schlöglgasse 47, und Wohnungseigentümerin der Wohnung Stiege II top. Nr. 12 samt Garageneinstellplatz Nr. 4, weil die Einverleibung im Range der genannten Anmerkung nicht ein rückwirkendes Entstehen der in diesem Range einverleibten Rechte bewirkt (so schon 5 Ob 93/87 unter Berufung auf Würth in Rummel, ABGB, Rz 9 zu§ 25 WEG in Verbindung mit den in MGA GBG3 unter den Nummern 12 und 13 zu § 53 abgedruckten Entscheidungen). Bis dahin hatte diese Rechtsstellung die beklagte Partei inne. Dadurch, daß die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer per 31. Dezember 1980 den Verwaltungsvertrag mit der beklagten Partei kündigte und deren Verwaltungsvollmacht widerrief so wie per 1. Jänner 1981 den Kläger zum neuen Verwalter bestellte, wurde der Kläger Machthaber und Vertragspartner (mit allen Rechten und Pflichten eines Machthabers im Sinne der §§ 1002 ff ABGB) aller Mit- und Wohnungseigentümer, daher auch der beklagten Partei als damaliger Mit- und Wohnungseigentümerin in Ansehung der gegenständlichen Eigentumswohnung (Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 1 und 2 zu § 837 in Verbindung mit Würth aaO Rz 1 zu § 17 WEG, wonach die Vorschriften der §§ 836 f und 1002 ff ABGB mangels einer Sonderregelung im Wohnungseigentumsgesetz auch zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter gelten; MietSlg. 25.071, 28.071). Er ist demnach als solcher berechtigt, den für die Jahre 1981 bis 1983 auf die gegenständliche Eigentumswohnung entfallenden restlichen Anteil an Verwaltungshonorar und an Liegenschaftsaufwendungen, in Ansehung deren er in Vorlage getreten ist, von der beklagten Partei als der damaligen Mit- und Wohnungseigentümerin zu begehren.

Daraus, daß die Nebenintervenientin die Erklärung der Mit- und Wohnungseigentümer, zum 31. Dezember 1980 den Verwaltungsvertrag mit der beklagten Partei zu kündigen, die dieser erteilte Verwaltungsvollmacht zu widerrufen und die beklagte Partei zu beauftragen, nach Beendigung ihrer Verwaltertätigkeit Rechnung zu legen und den Hausakt sowie den Überschuß an Treuhandgeldern (insbesondere der Rücklage gemäß § 16 Abs 3 WEG) dem Kläger zu übergeben, an der für die Wohnung Stiege II top. Nr. 12 vorgesehenen Stelle unterschrieben hat, kann höchstens das Einverständnis der Nebenintervenientin mit dieser Erklärung, nicht aber die Rechtsfolge abgeleitet werden, die Rechtslage zwischen den Prozeßbeteiligten sei derart gestaltet worden, daß die Klageforderung ausschließlich der Nebenintervenientin und nicht der beklagten Partei gegenüber zu Recht bestehe, zumal dem bloßen Wohnungseigentumsbewerber keine Verwaltungsrechte an der Liegenschaft im Sinne der §§ 13 bis 22 WEG, sondern nur die Befugnisse der §§ 23 bis 25 WEG zukommen (MietSlg. 32.500 mwN). Die Begründung einer die Klageforderung rechtfertigenden Rechtsbeziehung ausschließlich zwischen dem Kläger und der Nebenintervenientin könnte aber mangels Eindeutigkeit des Verhaltens der Beteiligten auch nicht daraus gefolgert werden, daß der Kläger in Kenntnis dessen, daß die Nebenintervenientin die Wohnung benützt und ein Urteil gemäß § 25 WEG ersiegt hat, die verfahrensgegenständlichen Forderungen zunächst an die Nebenintervenientin gerichtet und diese darauf Zahlungen geleistet und betreffend die Verwaltung der Liegenschaft ausschließlich mit dem Kläger korrespondiert hat (vgl. §§ 863, 1405, 1406 - insbesondere Abs 2 -, 1423 ABGB). In MietSlg. 35.638 wurde bereits ausgesprochen, daß mangels anderweitiger vertraglicher Regelung im Verhältnis der Mit- und Wohnungseigentümer untereinander und gegenüber dem Hausverwalter grundsätzlich der grundbücherliche Miteigentümer für die auf seinen Anteil entfallenden Betriebskosten haftet, mag er diesen Anteil auch schon weiterveräußert haben (vgl. Würth aaO Rz 5 zu § 19 WEG).

Dem in der Berufung aufrecht erhaltenen Einwand der beklagten Partei, die Klageforderung sei mangels ordnungsgemäßer Abrechnung noch nicht fällig, ist zu erwidern, daß es genügt, wenn die Abrechnung - wie hier - als Ergebnis der Beweisaufnahme vorliegt, das sich der Verwalter zur Begründung seines (Honorar- und Aufwandersatz)Anspruches zueigen macht (MietSlg. 37.629/49 mwN). Es war daher in Abänderung des angefochtenen Urteils das Ersturteil wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens zweiter und dritter Instanz beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Dem Kläger gebührt kein Streitgenossenzuschlag. Im Berufungs- und Revisionsverfahren standen dem Kläger auf Seite der beklagten Partei nicht mehrere Personen im Sinne des § 15 RATG gegenüber, weil sich die Nebenintervenientin am Berufungs- und Revisionsverfahren nicht beteiligt hat (vgl. 2 Ob 73/83, 1 Ob 21/86 u.a.).

Anmerkung

E13797

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00022.88.0315.000

Dokumentnummer

JJT_19880315_OGH0002_0050OB00022_8800000_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