jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/3/31 5Ob41/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Sonja R***, 2.) Mag. Ferdinand E***, 3.) Christa S***, 4.) Janku L***-L***, 5.) Ernst H***, 6.) Dr. Herbert S*** und Mag. Elfriede S***, 7.) Ildika R***, 8.) Wolfgang V***, 9.) Franz R***, 10.) Karoline Z***, 11.) Heidelore S***, 12.) Adele B***l, 13.) Georg

A. G***, 14.) Josef T***, 15.) Rudolf R***, 16.) Edith M***,

17.) Willibald H***, 18.) Alfred J***, 19.) Hans und Elisabeth R***, 20.) Walter G***, 21.) Franz R***, 22.) Dr. Elisabeth S***, 23.) Josef B***, 24.) Gertraud B***, 25.) Ingeborg A***, 26.) Dr. Wilhelmine H***, 27.) Mag. Dan M. B***,

28.)

Dr. Heidy C***, 29.) Margarete S***, 30.) Josef K***,

31.)

Herbert P***, 32.) Helga F***, 33.) Dr. Richard S***,

34.)

Hedwig H***, 35.) Anna T***, 36.) Josef G***,

37.)

Ingeborg H***, 38.) Katharina H***, 39.) Friederike S***, 40.) Josef S***, 41.) Elisabeth S***,

42.)

Dipl.Ing. Kurt K***, 43.) Josef D***, 44.) Luis W***,

45.)

Hilde F***, 46.) Leo P***, 47.) Bernhard S***,

48.)

Helga K***, 49.) Piroska S***, sämtliche wohnhaft Afrikanergasse 7, 1020 Wien, alle vertreten durch Dr. Gerhard Rieger, Rechtsanwalt in Wien, und der weiteren Mit- und Wohnungseigentümer 1.) A***-L***- UND

V*** mbH, 2.) Maria S***, 3.) Dr. Johann

S***, 4.) Sigmund J***, 5.) Josef F***, Else S***,

6.)

Liselotte Z***, 7.) Erwin G***, 9.) Rita E***,

10.)

Wanda P***, 11.) Leopold H***, 12.) Dipl.Ing. Dr. Heinz C***, 13.) Silvsetsra K***, 14.) Jakob R***, 15.) Walter H***, 16.) Maria A***, 27.) Maria B***, 18.) Elisabeth P***,

19.) Anna K***, sämtiche wohnhaft Afrikanergasse 7, 1020 Wien, wider den Antragsgegner Georg N***, Immobilienverwalter, Schönbrunnerstraße 287, 1120 Wien, vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ausfolgung des Rücklagebetrages von 92.299,94 S sA, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 19. November 1985, GZ 41 R 785/85-26, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. Dezember 1984, GZ 41 Nc 39/83-21, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die antragstellenden Mit- und Wohnungseigentümer begehrten, den vormaligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage Afrikanergasse 7 im zweiten Wiener Gemeindebezirk zur Ausfolgung der von ihm selbst zuletzt ausgewiesenen Rücklage von 92.299,94 S samt 4 % Zinsen seit 31. Oktober 1981 an den neuen Verwalter Werner K*** zu verpflichten.

Der belangte vormalige Verwalter als Antragsgegner hat die Abweisung des Antrages begehrt und u.a. eingewendet, daß er passiv nicht legitimiert sei, weil er nur als Unterbevollmächtigter der von den Mit- und Wohnungseigentümern mit der Verwaltung betrauten A*** L***- UND V*** mbH

tätig geworden sei.

Das Erstgericht wies den Antrag der Mit- und Wohnungseigentümer

ab und stellte im wesentlichen fest:

Die Mit- und Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage haben die A*** L***- UND

V*** mbH zum Verwalter bestellt. Am 23. Juli 1972 bevollmächtigte dieser Verwalter den Antragsgegner mit der Hausverwaltung. Eine Bevollmächtigung des Antragsgegners durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ist nicht erfolgt. Der Antragsgegner trat gegenüber den Mit- und Wohnungseigentümern unmittelbar als Verwalter auf, schrieb Zahlungen vor, nahm diese in Empfang und legte auch die Abrechnungen. Den Mit- und Wohnungseigentümern war bekannt, daß der Antragsgegner keine Vollmacht der Mehrheit von ihnen besaß.

Daraus schloß das Erstgericht, daß zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern der bezeichneten Anlage und dem Antragsgegner keine unmittelbaren Rechtsbeziehungen bestünden, so daß der geltend gemachte Anspruch ihn nicht treffen könne.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge, ließ aber den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof zu, weil es der Rechtsfrage, ob im Fall der Substitution der Hausverwaltungsvollmacht die Herausgabe des Rücklageüberschusses vom Substituten bei Beendigung seiner Tätigkeit ohne Beendigung des Auftragsverhältnisses zum bestellten Hausverwalter verlangt werden dürfe, grundsätzliche Bedeutung beimaß.

Zur Begründung seiner Entscheidung führte das Rekursgericht im wesentlichen an, daß die Antragsteller die Ausfolgung des Rücklageüberschusses an den von ihnen neu bestellten Verwalter Werner K*** solange nicht begehren können, als ihr Auftragsverhältnis zu der von ihnen seinerzeit bestellten Verwalterin A*** L***- UND

V*** mbH nicht beendet ist.

Den Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz bekämpfen die antragstellenden Mit- und Wohnungseigentümer mit Revisionsrekurs. Sie stellen den Hauptantrag, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung ihrem Sachantrag Folge

zu geben, und begehren hilfsweise, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und den Vorinstanzen die ergänzende Verhandlung und neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Der Antragsgegner begehrt, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, daß die Antragsteller die erstinstanzliche Feststellung, den Mit- und Wohnungseigentümern sei bekannt gewesen, daß der Antragsgegner keine Vollmacht der Mehrheit von ihnen besaß, nicht bekämpft haben, so daß das Rekursgericht keine Veranlassung hatte, sich mit der Richtigkeit dieser Tatsachenfeststellung auseinanderzusetzen. Mit dem Begehren der Antragsteller im Revisionsrekurs auf Ergänzung dieser Feststellung, die in dieser Form nicht richtig sei, kann aber weder ein Mangel des Rekursverfahrens aufgezeigt noch eine derartige Maßnahme des Obersten Gerichtshofes erreicht werden, da diesem der Bereich der Tatsachengrundlage verfahrensrechtlich entzogen ist. Selbst wenn aber zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern der oben bezeichneten Wohnungseigentumsanlage und dem Antragsgegner ein direktes Rechtsverhältnis zustande gekommen wäre, das dem Antragsgegner die Rechtsstellung eines Verwalters gemäß § 17 WEG verschafft hätte, könnten die Antragsteller mit ihrem Sachantrag nicht durchdringen, weil der Antragsgegner in diesem Falle zur Herausgabe des Rücklageüberschusses an die - nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen - noch immer in der Funktion eines Verwalters befindliche A*** L***- UND

V*** mbH verpflichtet wäre. Wie sich aus § 16 Abs 3 WEG unzweifelhaft ergibt, hat nämlich der Verwalter aus Anlaß der Beendigung seiner Funktion - aus welchem Grunde auch immer - nebst der Rechnungslegung darüber den Rücklageüberschuß an den neuen Verwalter herauszugeben (Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 16 WEG). Als "neuer Verwalter" ist hier die A***

L***- UND V*** mbH anzusehen,

denn ihre Verwaltungsfunktion ist bisher nicht beendet worden, so daß mit der allfälligen Abberufung des Antragsgegners als Verwalter die Ausübung der Rechte und Pflichten des Verwalters wieder an sie zurückgefallen wäre.

Auf die erstmals im Revisionsrekurs vorgebrachte Behauptung, das Rechtsverhältnis der Mit- und Wohnungseigentümer zu dieser Gesellschaft als Verwalter sei schon aufgelöst, kann wegen des Neuerungsverbotes nicht Rücksicht genommen werden.

Aus diesen Erwägungen muß der Revisionsrekurs der Antragsteller erfolglos bleiben.

Anmerkung

E10552

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00041.86.0331.000

Dokumentnummer

JJT_19870331_OGH0002_0050OB00041_8600000_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