jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/11/4 5Ob166/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.11.1986

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. Schubert, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Günther M***, Inhaber eines Immobilienbüros, Innsbruck, Salurnerstraße 15, vertreten durch Dr. Harald Meder, Rechtsanwalt in Kufstein, wider die beklagte Partei Heinz G***, Friseurmeister, Innsbruck, Meranerstraße 7, vertreten durch Dr. Peter Kreil, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen 19.775,92 S samt Anhang (Revisionsinteresse 16.479,22 S samt Anhang) infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 4. April 1986, GZ. 3 a R 164/86-18, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 23. Jänner 1986, GZ. 14 C 37/85-14, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Es wird der außerordentlichen Revision Folge gegeben und in Abänderung des angefochtenen Urteils das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 6.262,56 S bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (darin enthalten 1.280,- S an Barauslagen und 452,96 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Hausverwalter des Gebäudes "Tourist-Center" in Innsbruck, Salurnerstraße 15, an dem Wohnungseigentum und Baurecht begründet sind. Der Beklagte ist Wohnungseigentümer des Objektes top. Nr. 40. Der Betriebs- und Heizkostenrückstand des Beklagten für dieses Objekt beläuft sich auf 13.866,80 S aus dem Jahre 1978 und 2.612,42 S aus dem Jahre 1979. Der auf den Beklagten entfallende Anteil an den Kosten von Sanierungsarbeiten beläuft sich auf 3.296,70 S.

Mit der am 28. November 1984 beim Erstgericht eingelangten und in der Folge eingeschränkten Mahnklage begehrte der Kläger die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung des Betrages von 19.775,92 S (= 13.866,80 S + 2.612,42 S + 3.296,70 S) samt Anhang. Der Beklagte beantragte Klageabweisung wegen Verjährung.

Zur Verjährungsfrage brachte der Kläger vor, eine dreijährige Verjährungsfrist greife nur dann ein, wenn Betriebs- und Heizkosten vom Hausverwalter vorgestreckt worden seien, nicht aber, wenn - wie im vorliegenden Fall - die übrigen Wohnungseigentümer über ein Kontokorrentkreditkonto als Gemeinschaftskonto für rückständige Beiträge zu den Betriebs- und Heizkosten in Vorlage getreten seien; diesfalls gelte eine dreißigjährige Verjährungsfrist. Der Beklagte erwiderte, das vom Kläger bei der Bank für Tirol und Vorarlberg (BTV), Filiale Altstadt, mit der Bezeichnung "G.M***, Hausverwaltung Tourist-Center" eingerichtete Konto Nr. 120-240250 sei kein Gemeinschaftskonto der Wohnungseigentümer, sondern ein Konto der Hausverwaltung, über welches der Kläger als Privatperson

verfügungsberechtigt sei. Aus diesem Konto seien daher nicht die übrigen Wohnungseigentümer für rückständige Beträge an Betriebs- und Heizkosten in Vorlage getreten, sondern vielmehr der Kläger als Hausverwalter selbst.

Das Erstgericht verurteilte den Beklagten zur Zahlung des Betrages von 3.296,70 S samt Anhang und wies das Mehrbegehren von 16.479,22 S samt Anhang (sowie ein Zinsenmehrbegehren) ab. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Zu Beginn seiner Verwaltertätigkeit im Jahre 1972 richtete der Kläger bei der BTV Innsbruck ein Verwalterkonto mit der Kontonummer 120-240250 ein, über das sämtliche dieses Haus betreffenden Angelegenheiten abgewickelt wurden. Zu Beginn des Jahres 1978 beantragte der Kläger aufgrund einer Empfehlung der Bundesinnung der Immobilientreuhänder bei der BTV Innsbruck, dieses Konto in ein Anderkonto umzuwidmen. In der Folge wurde das bisherige Hausverwalterkonto von der BTV als Anderkonto mit der Bezeichnung "Hausverwaltung Tourist-Center" im Sinne der Geschäftsbedingungen für Immobilienmakler und Immobilienverwalter geführt, wobei dieselbe Kontonummer beibehalten wurde. Der für dieses Konto, dessen Inhaber der Kläger ist, eingeräumte Kreditrahmen beträgt seit 1980 150.000 S. Zur Führung dieses Anderkontos wurde zwischen dem Kläger einerseits und den Wohnungseigentümern und Baurechtsberechtigten andererseits ein Treuhandvertrag nicht geschlossen. Die Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Immobilienmakler und Immobilienverwalter lauten auszugsweise:

"Punkt 1:

(1) Die Kreditunternehmung führt Konten und Depots (beide im folgenden Konten genannt) unter dem Namen ihrer Kunden für deren eigene Zwecke (Eigenkonten). Neben diesen Eigenkonten errichtet die Kreditunternehmung ausschließlich für Angehörige bestimmter Berufe Konten, die nicht eigenen Zwecken des Kontoinhabers dienen, bei denen aber gleichwohl der Kontoinhaber - wie bei seinen Eigenkonten - der Kreditunternehmung gegenüber allein berechtigt und verpflichtet ist (Anderkonten).

(2) Für Anderkonten eines Immobilienmaklers oder eines Immobilienverwalters gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Österreichischen Kreditunternehmungen" mit den folgenden Abweichungen: Unter Immobilienmakler und Immobilienverwalter sind ausschließlich Gewerbetreibende, die zur Ausübung einer Konzession gemäß § 259 bzw. § 263 der Gewerbeordnung BGBl. 1973/50 berechtigt sind, zu verstehen.

Punkt 2:

(1) .... Der Kreditunternehmung gegenüber ist ein auf Antrag eines Immobilienmaklers oder Immobilienverwalters errichtetes Konto ein Eigenkonto, sofern ihr nicht bei Eröffnung des Kontos eine ausdrückliche schriftliche gegenteilige Erklärung des Immobilienmaklers oder Immobilienverwalters zugeht ...

(2) Verfügungsberechtigt über das Guthaben bzw. Depot ist ausschließlich eine natürliche Person, auf die die Gewerbeberechtigung lautet, bzw. der gewerberechtliche Geschäftsführer.

....

Punkt 4:

(1) Die Kreditunternehmung nimmt keine Kenntnis davon, wer bei einem Anderkonto Rechte gegen den Kontoinhaber geltend machen kann. Rechte Dritter auf Leistung aus einem Anderkonto bestehen der Kreditunternehmung gegenüber nicht. Die Kreditunternehmung hält sich demgemäß auch nicht für berechtigt, einem Dritten Verfügungen über das Anderkonto zu gestatten, selbst wenn nachgewiesen wird, daß das Konto seinetwegen errichtet worden ist. Die Kreditunternehmung gibt einem Dritten über das Anderkonto nur Auskunft, wenn er sich durch eine schriftliche Ermächtigung des Kontoinhabers ausweist.

(2) Die Kreditunternehmung hat die Rechtmäßigkeit der Verfügungen des Kontoinhabers in seinem Verhältnis zu Dritten nicht zu prüfen. Sie lehnt demnach jede Verantwortung für den einem Dritten aus einer unrechtmäßigen Verfügung des Kontoinhabers entstehenden Schaden ab."

Der Betriebs- und Heizkostenrückstand des Beklagten betrug zum 31. Dezember 1979 16.479,22 S. Mit Schreiben vom 3. Juli 1980 ersuchte der Beklagtenvertreter, die Forderung bis 15. September 1980 zu stunden. Der Kläger beantwortete dieses Schreiben am 21. Juli 1980 abschlägig. Mit Schreiben vom 30. Mai 1983 forderte der Kläger den Beklagten unter anderem auf, den auf ihn entfallenden Anteil an den Kosten der im Jahre 1982 erfolgten Sanierung in Höhe von 3.296,70 S zu begleichen. Die eingeklagten Beträge wurden bisher nicht vom Beklagten bezahlt, sondern

vorläufig vom Kläger über dessen Anderkonto vorgestreckt; das ergibt sich daraus, daß der gesamte das Gebäude "Tourist-Center" in Innsbruck, Salurnerstraße 15, betreffende Zahlungsverkehr über dieses Konto abgewickelt wird. Für die Inanspruchnahme des dem Kläger im Rahmen seines Anderkontos eingeräumten Kontokorrentkredites stellt das Bankinstitut einen Debetsatz von 10,75 % p.a. netto in Rechnung. Es kann nicht festgestellt werden, ob das Anderkonto derzeit im Soll oder Haben ist.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Nach ständiger Rechtsprechung unterlägen die Ansprüche des Hausverwalters gegen Wohnungseigentümer aus rückständigen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Hausverwaltungshonorar der dreijährigen Verjährung des § 1486 Z 1 ABGB. Die vom Verwalter vorgeschossenen Betriebs- und Heizkosten würden als sonstige Leistungen im Sinne des § 1486 Z 1 ABGB qualifiziert (vgl. MietSlg. 31.272/36, 33.252, 35.275/10 ua). Trete hingegen die Miteigentümergemeinschaft, allenfalls über ein Gemeinschaftskonto, in Vorlage, dann werde die Verjährung des bevorschußten Betrages der dreißigjährigen Frist des § 1478 ABGB unterstellt. Diesfalls hätten die Mit- und Wohnungseigentümer einen nach dem Gesetz (§ 19 Abs. 1 Z 1 WEG) vom säumigen Wohnungseigentümer zu tätigenden Aufwand gemacht. Ein derartiger Anspruch beruhe demnach nicht auf §§ 837, 1014, sondern auf § 1042 ABGB; letzterer Anspruch verjähre aber in dreißig Jahren.

Im vorliegenden Fall seien die rückständigen Betriebs- und Heizkosten sowie der Anteil des Beklagten an den Kosten von Sanierungsarbeiten über das vom Kläger eingerichtete Anderkonto vorgestreckt worden. Nur der Kläger, der als Kontoinhaber allein berechtigt und verpflichtet sei, habe eine derartige Verfügung vornehmen können. Nach Punkt 4 Abs. 1 der Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Immobilienmakler und Immobilienverwalter wäre es einer Kreditunternehmung gar nicht erlaubt, einem Dritten, z.B. auch einer Miteigentümergemeinschaft, Verfügungen über ein Anderkonto zu gestatten. Insgesamt ergebe sich daraus, daß die Klageforderungen nicht der dreißigjährigen, sondern lediglich der dreijährigen Verjährungsfrist unterworfen seien.

Das Stundungsersuchen des Beklagten hinsichtlich des Klageteilbetrages von 16.479,22 S habe der Kläger mit Schreiben vom 21. Juli 1980 zurückgewiesen. Unterstelle man einige Tage für die Zustellung dieses Schreibens sowie eine Zahlungsfrist von 14 Tagen, so habe die Verjährungsfrist spätestens am 15. August 1980 zu laufen begonnen. Da die Klage aber erst am 28. November 1984 eingebracht worden sei, sei hinsichtlich des Betriebs- und Heizkostenrückstandes Verjährung eingetreten. Dieser Betrag, der nur mehr als Naturalobligation fortbestehe, sei daher samt Zinsen abzuweisen gewesen.

Die Fälligkeit des restlichen Klagebetrages sei jedenfalls seit 1. Juli 1983 gegeben, zumal der Beklagte zur Zahlung dieser Summe mit Schreiben vom 30. Mai 1983 aufgefordert worden sei. Da hier Verjährung noch nicht vorliege, stehe der Betrag von 3.296,70 S dem Kläger zu.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers - der Beklagte ließ den verurteilenden Teil der erstgerichtlichen Entscheidung unangefochten - teilweise Folge, verurteilte den Beklagten (unter Abweisung eines Zinsenmehrbegehrens) auch zur Zahlung des Betrages von 16.479,22 S samt Anhang und sprach aus, daß die Revision nicht nach § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zulässig sei. Es führte aus:

Der Beklagte räume in seiner Berufungsbeantwortung selbst ein, daß der Kläger zur Abdeckung der rückständigen Betriebs- und Heizkosten des Beklagten Gelder verwendet habe, die ihm aus den Vorschußzahlungen der übrigen Eigentümer des gegenständlichen Gebäudes zur Verfügung gestanden seien. Damit sei also davon auszugehen, daß es unbestritten sei, daß die rückständigen Betriebs- und Heizkosten des Beklagten nicht aus Geldmitteln des Klägers, sondern aus den Vorschußzahlungen der Miteigentümergemeinschaft abgedeckt worden seien. Allein darauf komme es aber bei der Beurteilung der Frage, wer hinsichtlich der rückständigen Betriebs- und Heizkosten des Beklagten in Vorlage getreten sei, an. Entscheidungswesentlich sei nämlich nicht der Umstand, wer über das vom Hausverwalter eingerichtete Anderkonto verfügungsberechtigt sei, sondern vielmehr der Umstand, von wem die Geldmittel stammten, die über dieses Konto fließen. Allein schon die Bezeichnung "Anderkonto" sage deutlich aus, daß über dieses Konto nicht etwa private Zahlungen des Hausverwalters abgewickelt werden sollten, sondern dieses Konto vielmehr der Verwaltung der Geldmittel anderer, nämlich der Miteigentümer, dienen solle. Auch wenn nach den Feststellungen des Erstgerichtes zwischen den Miteigentümern und dem Hausverwalter ein Treuhandvertrag hinsichtlich der von den Miteigentümern auf das Anderkonto einbezahlten Beträge nicht abgeschlossen worden sei, so liege es doch wohl auf der Hand, daß der Zweck der Einrichtung dieses Kontos im stillschweigenden Einvernehmen mit

den Miteigentümern nur die treuhänderische Verwaltung aller im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum von den Miteigentümern auf dieses Konto eingezahlten Beträge habe sein können. Da unbestritten sei, daß die rückständigen Betriebs- und Heizkosten des Beklagten aus von den übrigen Miteigentümern eingezahlten Geldern abgedeckt worden seien, sei es entgegen der vom Beklagten in seiner Berufungsbeantwortung vertretenen Ansicht auch nicht entscheidungswesentlich, ob über das Anderkonto allenfalls auch Zahlungen aus dem Baurechtsteil oder allenfalls auch von Mietern abgewickelt worden seien.

Zusammenfassend sei also davon auszugehen, daß hinsichtlich der rückständigen Betriebs- und Heizkosten nicht der Kläger als Hausverwalter, sondern vielmehr die Miteigentümergemeinschaft in Vorlage getreten sei. Es handle sich hier um einen Anspruch nach § 1042 ABGB, der erst in dreißig Jahren verjähre (Meinhart in ImmZ 1984, 267 bis 272 und 287; Rummel in Rummel, ABGB, Rz 8 zu § 1042; Call in ÖJZ 1978, 205; MietSlg. 36.225). Es sei daher den Ausführungen der Rechtsrüge des Klägers zuzustimmen, daß seine Forderung auf Rückzahlung der von den Miteigentümern vorgeschossenen rückständigen Betriebs- und Heizkosten des Beklagten in Höhe von 16.479,22 S noch nicht verjährt sei.

Zu der hier entscheidungswesentlichen Frage der Verjährung von Ansprüchen auf Rückersatz von Betriebs- und Heizkosten, für welche die Miteigentümer in Vorlage getreten seien, liege eine einheitliche Rechtsprechung vor, an welche sich das Berufungsgericht auch gehalten habe. Die Entscheidung hänge demnach nicht von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechtes oder des Verfahrensrechtes ab, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukomme.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die außerordentliche Revision des Beklagten mit dem Antrag, in Abänderung des angefochtenen Urteils das Ersturteil wiederherzustellen.

Der Kläger beantragt, der außerordentlichen Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision ist zulässig und auch berechtigt. Auszugehen ist von der Rechtsprechung - die sowohl die Streitteile als auch die Vorinstanzen ihrer Argumentation zugrundelegen -, daß der gegen den säumigen Wohnungseigentümer gerichtete Anspruch des Hausverwalters auf Auslagenersatz für von ihm (aus eigenen Mitteln) bevorschußte rückständige Betriebs- und Heizkosten (§§ 837, 1014 ABGB) gemäß § 1486 Z 1 ABGB in drei Jahren verjährt (MietSlg. 31.272/36, 33.252, 35.275/10, 36.229 ua), während dann, wenn für den säumigen Wohnungseigentümer nicht der Hausverwalter, sondern (durch die Bestreitung der Betriebs- und Heizkosten aus dem Konto der Hausgemeinschaft, das im Umfang der Zahlungssäumnis des säumigen Wohnungseigentümers überzogen wurde) die Miteigentümergemeinschaft in Vorlage getreten ist, die übrigen Wohnungseigentümer also einen nach dem Gesetz (§ 19 Abs. 1 Satz 1 WEG) vom säumigen Wohnungseigentümer zu tätigenden Aufwand gemacht haben, der gegen den säumigen Wohnungseigentümer gerichtete Anspruch der Miteigentümergemeinschaft auf Rückersatz demnach, auch wenn er vom Hausverwalter im eigenen Namen geltend gemacht wird, nicht auf §§ 837, 1014, sondern auf § 1042 ABGB beruht und daher erst in dreißig Jahren verjährt (MietSlg. 36.225 = ImmZ 1984, 271 f., 287). Die Rechtsfrage, wie der vorliegende Fall in bezug auf die Verjährung zu beurteilen ist, insbesondere ob die rückständigen Betriebs- und Heizkosten nach dem hier festgestellten Sachverhalt in dieser Beziehung als aus Mitteln des Klägers oder aus Mitteln der übrigen Wohnungseigentümer bevorschußt anzusehen sind, wurde bisher - soweit überblickbar - noch nicht entschieden. Bei Beantwortung dieser Frage ist einerseits der Unterschied zwischen einem Eigenkonto und einem eine Sonderform des Treuhandkontos darstellenden Anderkonto des Hausverwalters (zum Anderkonto, insbes. zu dessen Schutzfunktion vgl. etwa Hügel in JBl. 1980, 646 ff mwN) und einem Konto der Miteigentümergemeinschaft zu erwägen und andererseits zu bedenken, daß die Wohnungseigentümer Dritten (auch dem Hausverwalter) gegenüber mangels ausdrücklicher Vereinbarung (oder gesetzlicher Sondervorschriften) nicht solidarisch haften und daher diesfalls ebenso wie der Hausverwalter nicht verpflichtet sind, für säumige Wohnungseigentümer in Vorlage zu treten (vgl. MietSlg. 34.544/28 ua). Geschieht dies, so kann nicht gesagt werden, die festgestellte Umwandlung des Eigenkontos des Klägers in ein Anderkonto im Jahre 1978 sei im stillschweigenden (§ 863 ABGB) Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern erfolgt (und habe daher auch im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern verjährungsrechtliche Bedeutung). Ob eine im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern geschehende Einrichtung eines Anderkontos bei einer Kreditunternehmung durch den Hausverwalter zur Abwicklung des mit der Hausverwaltung verbundenen Zahlungsverkehrs bewirken könnte, daß die Deckung der rückständigen Betriebs- und

Heizkostenbeiträge säumiger Wohnungseigentümer aus diesem Konto verjährungsrechtlich als deren Bevorschussung aus Mitteln der übrigen Wohnungseigentümer zu beurteilen wäre (und allenfalls die Berechtigung des Hausverwalters mit sich bringen würde, als Treuhänder der Wohnungseigentümer die Betriebs- und Heizkostenrückstände säumiger Wohnungseigentümer zu Lasten dieses Kontos abzudecken), braucht hier nicht untersucht zu werden. Bei der hier zu entscheidenden Verjährungsfrage ist somit davon auszugehen, daß der Kläger die Betriebs- und Heizkostenrückstände des Beklagten aus eigenen Mitteln bevorschußt hat.

Da der außerordentlichen Revision schon aus diesen Erwägungen stattzugeben war, erübrigte es sich, auf deren weitere Ausführungen einzugehen.

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO, Art VI Z 8 GGG.

Anmerkung

E09835

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00166.86.1104.000

Dokumentnummer

JJT_19861104_OGH0002_0050OB00166_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