

# TE OGH 1981/11/26 7Ob762/81

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.11.1981

## Norm

ABGB §1014

ABGB §1486 Z1

## Kopf

SZ 54/177

## Spruch

Für Forderungen des Hausverwalters gegen den Hauseigentümer auf Ersatz von Vorschüssen zur Rückzahlung von Darlehen gilt die ordentliche Verjährungsfrist

OGH 26. November 1981, 7 Ob 762/81 (OLG Wien 13 R 91/81; LGZ Wien 19 Cg 427/79)

## Text

Die Beklagten sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 319 KG A mit einem darauf errichteten Haus. W, L-Gasse 37. Dieses Haus wurde vom Kläger nach dessen Klagsvorbringen über Auftrag der Mutter der damals noch minderjährigen Beklagten Dagmar E bis 31. Dezember 1976 verwaltet.

Mit seiner beim Erstgericht am 20. Dezember 1979 eingebrachten Klage begehrte der Kläger von der Beklagten die Zahlung von je 43 934.39 S samt Anhang, insgesamt daher 87 868.78 S samt Anhang. Aus der laufenden Hausverwalterrechnung ergebe sich per 31. Dezember 1976 eine Forderung des Klägers gegen die Beklagten in der Höhe der Klagsbeträge. Diese Forderung ergebe sich im wesentlichen aus vom Kläger zu Lasten der laufenden Hausverwaltungsabrechnung geleisteten Rückzahlungsraten für ein bei der Ersten Österreichischen Spar-Casse aufgenommenes Reparaturdarlehen nach § 7 MG.

Die Beklagten bestreiten, daß dem Kläger überhaupt ein Auftrag zur Hausverwaltung erteilt worden sei, und machten bis zur Höhe des Klagsbetrages aufrechnungsweise Gegenforderungen in der Höhe von 346 382.41 S geltend.

In der Verhandlungstagsatzung vom 21. März 1980 erteilte der Erstrichter dem Kläger den Auftrag, binnen vier Wochen die Klagsforderung unter Vorlage der dazugehörigen Urkunden aufzuschlüsseln. Diesem Auftrag entsprach der Kläger nicht innerhalb der ihm erteilten Frist. In der vom Erstgericht auf den 27. Mai 1980 anberaumten Verhandlungstagsatzung trat infolge Nichterscheinens der Streitteile Ruhen des Verfahrens ein. Mit Schriftsatz vom 17. Dezember 1980 beantragte der Kläger die Fortsetzung des ruhenden Verfahrens. Zur Aufschlüsselung des Klagsanspruches brachte der Kläger vor, daß mit 31. Dezember 1973 aus der Hausverwaltung ein Saldo zu seinen Gunsten von 3.26 S bestanden habe. In der Zeit vom 1. Jänner 1974 bis 31. Dezember 1976 hätten die Mieteinnahmen des Hauses 75 306.40 S betragen. Für die Beklagten habe der Kläger als Hausverwalter an Mehrwertsteuer 10 653.79 S ausgelegt, die diese als Vorsteuerabzugsberechtigte hätten geltend machen können. Für die Monate Jänner 1974 bis August 1974 stunden dem Kläger vereinbarungsgemäß an Verwaltungsgebühren 560 S zu. Darüber hinaus habe der

Kläger für die Beklagten vom Jänner 1974 bis Dezember 1975 an Kosten insgesamt 11 847.30 S aufgewendet. Ein Betrag von 1000 S stehe dem Kläger als Honorar für die von ihm verfaßten Einkommensteuererklärungen zu. Für die Rückzahlung des Darlehens nach § 7 MG habe der Kläger aus seinen Mitteln 82 326.90 S vorstrecken müssen. Für das Lokal Nr. 1 sei der Mietzins samt Betriebskosten für die Zeit vom 1. Oktober 1973 bis 31. Dezember 1976 in der Höhe von 58 783.93 S nicht eingegangen. Die vom Kläger aufgewendeten 82 326.90 S für die an die Erste Österreichische Spar-Casse geleisteten Darlehensrückzahlungsraten seien den Beklagten zum Zwecke des §-7-MG-Verfahrens zugute gekommen.

In der Verhandlungstagsatzung vom 23. Jänner 1981 erhoben die Beklagten die Verjährungseinrede. Der Kläger erwiderte darauf, am 27. Mai 1980 sei deshalb Ruhes des Verfahrens eingetreten, weil er Bedenken gegen die Zulässigkeit seiner Vertretung durch seinen damaligen Rechtsvertreter, der zuvor schon die Beklagten vertreten hatte, gehabt hat. Der Fortsetzungsantrag sei deshalb erst im Dezember 1980 gestellt worden, weil sein nunmehriger Klagevertreter erst Anfang Dezember 1980 die Akten erhalten habe.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es erachtete die Verjährungseinrede deshalb für berechtigt, weil der Kläger zum Personenkreis des § 1486 Z. 6 ABGB gehöre und einen Anspruch auf Entlohnung und Ersatz seiner Auslagen erhebe. Die Klage sei wohl vor Ablauf der Verjährung eingebracht, aber nach Eintritt des Ruhens des Verfahrens nicht gehörig fortgesetzt worden. Die Fortsetzung des ruhenden Verfahrens sei nämlich vom Kläger nicht innerhalb einer zumutbaren Frist beantragt worden.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil in der Hauptsache. Es teilte die Ansicht des Erstgerichtes, daß auch der Anspruch des Hausverwalters auf Auslagenersatz (z. B. für bevorschüttete Betriebskosten) der Verjährungsregel des § 1486 Z. 1 ABGB unterliege. Die dreijährige Verjährung nach dieser Gesetzesstelle habe am 1. Jänner 1977 begonnen. Die Klage sei wohl am 20. Dezember 1979 noch innerhalb der Verjährungsfrist eingebracht, jedoch vom Kläger nicht gehörig fortgesetzt worden. Der Kläger habe nämlich nach Ablauf der dreimonatigen Ruhensfrist (am 27. August 1980) erst am 17. Dezember 1980 beim Erstgericht die Fortsetzung des ruhenden Verfahrens beantragt. Stichhaltige Gründe für seine ungewöhnliche Untätigkeit habe der Kläger nicht ins Treffen führen können.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Klägers teilweise Folge. Er bestätigte das Berufungsurteil im Ausspruch der Teilabweisung des Klagebegehrens von je 2770.94 S und hob im übrigen die Urteile der Vorinstanzen unter Rückverweisung an das Erstgericht auf.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Revision ist zulässig, weil es sich bei den Beklagten um materielle Streitgenossen im Sinne des § 11 Z. 1 ZPO handelt (Fasching II, 181 f.; MietSlg. 17 753). Für die Beurteilung der Zulässigkeit der Revision sind daher die gegen die Beklagten erhobenen, unter der Revisionsgrenze (60 000 S) liegenden Ansprüche zusammenzurechnen (Fasching, Ergänzungsband, 100).

Bei dem in dem Klagsanspruch enthaltenen Teilbetrag von je 2270.94 S insgesamt daher 5541.88 S (der Revisionswerber geht infolge eines ihm unterlaufenen Rechenfehlers von nur 3941.88 S aus) handelt es sich nach dem Klagsvorbringen teils um Honorarforderungen des Revisionswerbers bzw. um von ihm bevorschüttete (auf das von den Beklagten beanspruchte Bestandobjekt Nr. 1 entfallende) Betriebskosten. Derartige Ansprüche eines Hausverwalters unterliegen, wie der OGH bereits in seinen Entscheidungen JBl. 1980, 149 und 7 Ob 776/79 ausgesprochen hat und auch daran festhält, der dreijährigen Verjährung des § 1486 Z. 1 ABGB. Dies wird vom Revisionswerber in seiner Revisionsschrift auch nicht mehr ernstlich in Abrede gestellt.

Selbst wenn man hinsichtlich der Teildforderung von 5541.88 S von einer nicht spätestens 1. Jänner 1977 begonnenen Verjährung ausgeinge, ist deren Verjährung aus folgenden Gründen zu bejahen. Die Klagserhebung unterbricht nur dann die Verjährung, wenn die Klage auch gehörig fortgesetzt wird. Eine nicht gehörige Fortsetzung der Klage ist anzunehmen, wenn der Kläger eine ungewöhnliche Untätigkeit bekundet und damit zum Ausdruck bringt, daß ihm an der Erreichung des Prozeßzieles nichts mehr gelegen ist. In diesem Falle wird die durch die Klagserhebung bewirkte Unterbrechung der Verjährung wieder beseitigt (Klang[2] VI, 656; SZ 41/85; SZ 49/106; JBl. 1966, 149; 1976, 591; zuletzt 7 Ob 512/81). Bei der Prüfung des Vorliegens einer gehörigen Fortsetzung der Klage sind vor allem die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen (SZ 43/29; JBl. 1973, 260; EvBl. 1976/6; zuletzt 7 Ob 712/81), wie es überhaupt bei der

Beurteilung der Frage, ob ein Zuwarten mit der Anspruchsverfolgung als ungebührliche Untätigkeit anzusehen ist, nicht nur auf die Dauer der Untätigkeit, sondern auch auf deren Gründe ankommt, insbesondere ob diese Untätigkeit gerechtfertigt war oder nicht (SZ 43/176; EvBl. 1973/17; 1976/6; 7 Ob 512/81). Der Grund für die Unterlassung der Betreibung des Rechtsstreites muß allerdings immer im Verhältnis zwischen dem Kläger und dem Beklagten gelegen sein (SZ 43/176; EvBl. 1965/144; 8 Ob 20/77; zuletzt 2 Ob 25, 26/81). Kann der Kläger trifftige Gründe für seine Untätigkeit nicht geltend machen, dann genügt selbst bei langer Prozeßdauer das Verstreckenlassen von verhältnismäßig kurzen Zeiträumen, um den Eintritt der Verjährung annehmen zu können (EvBl. 1976/8; 8 Ob 20/77; zuletzt 2 Ob 25, 26/81).

In der vorliegenden Rechtssache ist am 27. Mai 1980 Ruhen des Verfahrens eingetreten. Obwohl die dreimonatige Ruhensfrist bereits am 27. August 1980 abgelaufen war, beantragte der Revisionswerber erst mit seinem Schriftsatz vom 17. Dezember 1980 die Fortsetzung des ruhenden Verfahrens. Das Vorbringen des Revisionswerbers, sein bereits früher für die Beklagten eingeschrittener Vertreter habe ihn nicht vertreten können und sein nunmehriger Rechtsbeistand habe die Akten erst Anfang Dezember 1980 erhalten, betrifft nicht das Verhältnis zwischen ihm und den Beklagten und rechtfertigt daher nicht seine nahezu viermonatige Untätigkeit. Daß irgendwelche Hindernisse einer Übersendung des Handaktes an den nunmehrigen Klagevertreter während der Ruhensfrist entgegengestanden wären, wurde vom Revisionswerber überdies nicht einmal behauptet. Im Hinblick auf das Fehlen von trifftigen Gründen für die Untätigkeit des Revisionswerbers genügte für den Eintritt der Verjährung schon, daß er erst nahezu vier Monate nach Ablauf der gesetzlichen Ruhensfrist beim Erstgericht einen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens stellte (JBl. 1955, 552). Der Klagsteilbetrag von 5541.88 S (hievon entfällt auf die beiden Beklagten ein Betrag von je 2779.94 S) ist somit bereits verjährt.

Die restliche Klagsforderung von je 41 163.45 S, insgesamt daher 82 326.90 S samt Anhang, betrifft hingegen nach den Behauptungen des Revisionswerbers von ihm aus seinen Eigenmitteln geleistete Rückzahlungen auf ein von den Beklagten aufgenommenes Instandhaltungsdarlehen nach § 7 MG, die im Hinblick auf die von den Beklagten beanspruchte Wohnungseinheit Nr. 1 von ihnen zu entrichten gewesen wäre. Hierbei handelt es sich um Ersatzansprüche des Revisionswerbers aus seiner Geschäftsbesorgung als Hausverwalter im Sinne des § 1014 ABGB. Auch hinsichtlich solcher, aus der Bevorschussung von Betriebskosten resultierender Aufwandersatzansprüche des Hausverwalters hat der OGH in den vorerwähnten Entscheidungen JBl. 1980, 149 und 7 Ob 776/79 ausgesprochen, daß die kurze Verjährungsfrist des § 1486 Z. 1 ABGB Platz greift. Er hat dies damit begründet, daß es sich bei den Betriebskosten um wiederkehrende Auslagen handelt, die aus dem laufenden Einkommen der Mieter (oder der Wohnungseigentümer) zu bestreiten sind, die sich über die Bezahlung solcher Forderungen des täglichen Lebens, die aus dem schuldrechtlichen Auftragsverhältnis des Hausverwalters immer wieder entstehen, Quittungen in der Regel nicht ausstellen lassen oder solche gewöhnlich nicht durch dreißig Jahre hindurch aufbewahren können. Diese Voraussetzungen treffen jedoch auf die vom Revisionswerber für die Beklagten vorschußweise geleisteten Darlehensrückzahlungen nicht zu. Bei diesen handelt es sich nämlich nach dem Klagsvorbringen nicht um vom Revisionswerber im Rahmen seines Auftragsverhältnisses als Hausverwalter immer wieder vorzunehmende Zahlungen von Forderungen des täglichen Lebens, sondern um Tilgung von Kapitalschulden (vgl. Wehli, Die Verjährung der sogenannten Forderungen des täglichen Lebens, JBl. 1924, 36). Derartige von einem Hausverwalter vorgenommene Geschäftsbesorgungen betreffen nicht Leistungen des täglichen Lebens. Solche Leistungen betreffende Aufwandersatzansprüche des Hausverwalters im Sinne des § 1014 ABGB sind daher auch nicht der kurzen Verjährung des § 1486 Z. 1 ABGB zu unterstellen, sondern verjähren vielmehr erst in dreißig Jahren (Stanzl in Klang[2] IV/1, 848; Foglar - Deinhartstein in JBl. 1977, 506 ff.; SZ 28/98). Sollte daher der Revisionswerber - wie von ihm behauptet wurde - für die Beklagten vorschußweise Darlehensrückzahlungen von je 41 163.45 S geleistet haben, so wäre der von ihm in dieser Höhe erhobene Aufwandersatzanspruch noch nicht verjährt. Da jedoch Feststellungen in dieser Richtung sowie über die bestrittene Übertragung der Hausverwaltung fehlen, ist die Rechtssache hinsichtlich der restlichen Klagsbeträge von je 41 163.45 S noch nicht spruchreif.

#### **Anmerkung**

Z54177

#### **Schlagworte**

Hauseigentümer, Verjährung von Vorschüssen des Hausverwalters, Hausverwalter, Verjährung von Vorschüssen zur Darlehensrückzahlung, Verjährung von Vorschüssen des Hausverwalters zur Darlehensrückzahlung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1981:0070OB00762.81.1126.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19811126\_OGH0002\_0070OB00762\_8100000\_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](http://www.jusline.at)