jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1980/1/30 1Ob792/79

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.1980

**Norm**

ABGB §837
ABGB §891
EVHGB Art8 Nr. 1
WEG 1975 §16
WEG 1975 §17
WEG 1975 §19 Abs1

**Kopf**

SZ 53/14

**Spruch**

Miteigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft haften für laufende Aufwendungen, wie Betriebskosten aus Aufträgen, die vom Hausverwalter in ihrem Namen ohne ausdrückliche Solidarverpflichtung gegeben wurden, nur nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile

OGH 30. Jänner 1980, 1 Ob 792/79 (LG Innsbruck 1 R 494/79; BG Innsbruck 17 C 948/77)

**Text**

Der Beklagte ist zu 91/1618 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2331 B 2 KG W und war Verwalter der darauf errichteten Wohnungseigentumsanlage W, F-Straße. Er erteilte in seiner Eigenschaft als Hausverwalter dem Kläger Aufträge zur Durchführung von Reparatur- bzw. Servicearbeiten an den Liften der Wohnhausanlage. Die der Höhe nach nicht strittigen Entgelte von 1648.17 S und 2383.01 S wurden nicht bezahlt. Schon vor Erteilung der gegenständlichen Aufträge bestand eine Geschäftsverbindung in der Art, daß Rechnungen über durchgeführte Arbeiten dem Beklagten übermittelt und von diesem "namens der Liegenschaftsverwaltung" bezahlt wurden.

Der Kläger begehrt vom Beklagten den Betrag von 4031.18 S samt Anhang mit der Begründung, daß der Beklagte diesen Betrag als Hausverwalter, aber auch deshalb zu bezahlen habe, weil er Miteigentümer der in Rede stehenden Wohnungsanlage sei und demnach für die erbrachte Leistung zur ungeteilten Hand mit den anderen Wohnungseigentümern hafte.

Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens, weil Auftraggeber nicht er, sondern die "Liegenschaftsverwaltung W F-Straße" gewesen sei, weshalb ihm die passive Klagslegitimation mangle.

Der Erstrichter wies das Klagebegehren ab, weil der Beklagte nicht als Hausverwalter der Liegenschaftsverwaltung in Anspruch genommen worden sei. Da im Rahmen der ständigen Geschäftsverbindung Zahlungen im Namen der Liegenschaftsverwaltung geleistet wurden, hafte der Beklagte für die Forderung auch nicht als Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, daß es den Beklagten zur Bezahlung des Teilbetrages von 226.72 S samt Anhang verurteilte und das darüber hinausgehende Mehrbegehren abwies. Es führte aus, daß nach der im Berufungsverfahren erfolgten Außerstreitstellung der Auftrag vom Beklagten in seiner Eigenschaft als bestellter Hausverwalter erteilt worden sei. Damit sei klar, daß die Auftragserteilung nicht im eigenen Namen erfolgte. Es seien dann sämtliche Wohnungseigentümer zur Bezahlung des Klagsbetrages verpflichtet, demnach auch der Beklagte, der Eigentümer eines Miteigentumsanteils von 91/1618 Anteilen sei. Eine Solidarhaftung der Wohnungseigentümer für die vom Kläger erbrachten Leistungen sei abzulehnen.

Der Oberste Gerichtshof gab der gegen den bestätigenden Teil der Entscheidung des Berufungsgerichtes erhobenen Revision der klagenden Partei nicht Folge.

**Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Was zunächst die Zulässigkeit der Revision betrifft, ist davon auszugehen, daß mit dem Ersturteil über Entgelte für Service- und Reparaturarbeiten von 1648.17 S und 2383.01 S abgesprochen wurde. Der erstgenannte Betrag liegt unter der Bagatellgrenze (§ 448 ZPO). Bei Geltendmachung mehrerer Ansprüche in einer Klage, von denen einer oder mehrere der Höhe nach unter der Bagatellgrenze liegen, ist die Frage, ob zum Teil eine Bagatellsache vorliegt, danach zu beurteilen, ob die erhobenen Ansprüche in tatsächlichem oder rechtlichem Zusammenhang stehen oder nicht. Im ersteren Fall sind die Streitwerte der geltend gemachten Ansprüche zusammenzurechnen, andernfalls ist die Höhe jeder einzelnen Forderung maßgebend (SZ 47/13; Fasching, Kommentar III, 868). Dies gilt nicht nur dann, wenn sämtliche geltend gemachten Ansprüche unter der Bagatellgrenze liegen, sondern auch in dem Fall, daß in einem Urteil über zum Teil unter und zum Teil über der Bagatellgrenze liegende Ansprüche erkannt wird. Bei Fehlen des tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhanges kann das Urteil, soweit unter der Bagatellgrenze liegende Ansprüche erhoben wurden, nur wegen der Nichtigkeitsgrunde des § 477 Abs. 1 Z. 1 bis 8 ZPO angefochten werden (Fasching, Ergänzungsband, 75); eine auf andere Gründe gestützte Berufung wäre unzulässig, was vom OGH als Verstoß gegen die Rechtskraft wahrgenommen werden müßte (vgl. RZ 1972, 90). Im vorliegenden Fall bestand aber nach den Behauptungen des Beklagten, denen der Kläger nicht entgegengetreten ist, für die Aufzüge des Hauses ein Servicevertrag, in dessen Rahmen die einzelnen Aufträge erteilt wurden. Es ist daher davon auszugehen, daß die für die erbrachten Werkleistungen geltend gemachten Forderungen in tatsächlichem und rechtlichem Zusammenhang stehen (SZ 45/134 u. a.), sodaß sie für die Berechnung des Streitwerts zusammenzurechnen sind; eine Bagatellsache liegt dann aber auch nicht zum Teil vor, sodaß die Revision für beide geltend gemachten Teilbeträge zulässig ist (§ 502 Abs. 2 Z. 2 ZPO). Gleiche Erwägungen gelten für die Frage, ob der Anfechtungsgegenstand der Revision die Bagatellgrenze übersteigt, sodaß der Zulässigkeit der Revision auch § 502 Abs. 2 Z. 3 ZPO nicht entgegensteht (vgl. SZ 46/103 u. a.; Fasching, Ergänzungsband, 91). In der Sache selbst ist zunächst davon auszugehen, daß die Kosten des Betriebes und der Instandsetzung von Aufzügen Betriebskosten im Sinne des § 5 MietG (MietSlg. 19 206/22; SZ 32/18) und daher auch im Sinne des § 19 Abs. 1 WEG 1975 Aufwendungen für die Liegenschaft sind. Da die Rücklage nach§ 16 WEG 1975 ausschließlich für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bestimmt ist, zu denen laufende Aufwendungen wie für Betriebskosten nicht gehören (Faistenberger - Barta - Call, Kommentar zum WEG 1975, 421), kommt die Haftung dieses Sondervermögens (a. a. O., 420) für Service- und laufende Instandhaltungsarbeiten an einer Liftanlage nicht in Betracht. Eine Rücklage für Betriebskosten ist im Gesetz nicht vorgesehen, eine Akontierung jedoch üblich. Hat eine solche Akontierung stattgefunden, werden die Wohnungseigentümer erwarten und verlangen können, daß der Verwalter Verpflichtungen, deren Erfüllung bereits durch die von den Miteigentümern laufend entrichteten Betriebskostenakontierungen gewährleistet ist, im eigenen Namen übernimmt; er allein ist dann dem Dritten (Handwerker usw.) unmittelbar verpflichtet und haftet persönlich für die Verbindlichkeit (Faistenberger - Barta - Call a. a. O., 514). Ob der Erstrichter davon ausgehen wollte, ist unklar, unterschied er doch sowohl zwischen dem Beklagten und der "Verwaltung", als wäre diese eine juristische Person, als auch zwischen diesen und den Wohnungseigentümern, obwohl, wie schon das Gericht zweiter Instanz erkannte, jedenfalls bei Verpflichtungen, die nicht aus der Rücklage nach § 16 WEG 1975 zu bezahlen sind, nur die persönliche Haftung des Beklagten, wenn er Auftraggeber im eigenen Namen war, oder aber die der Wohnungseigentümer in Betracht kam.

Im vorliegenden Fall steht nicht fest, ob der Beklagte über einen aus akontierten Betriebskostenzahlungen gebildeten Fonds verfügte. Er verpflichtete sich auch nicht ausdrücklich im eigenen Namen. Es ist vielmehr unbestritten, daß der Beklagte den Vertrag über die Ausführung von Service- bzw. Reparaturarbeiten an den Liften der

Wohnungseigentumsanlage "als Hausverwalter" schloß. Es ist daher zunächst zu beurteilen, ob der Beklagte mit einer solchen Erklärung im eigenen Namen oder aber als direkter Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig wurde. Gemäß § 17 Abs. 1 WEG 1975, welche Bestimmung gemäß § 29 Abs. 2 WEG 1975 auch auf Wohnungseigentumsrechte Anwendung findet, die vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begrundet worden sind, steht dem Verwalter ungeachtet anderer vertraglicher Regelungen die Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung aller Miteigentümer in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Der Hausverwalter ist somit befugt, die Miteigentümer bei Vornahme von Verwaltungsgeschäften zu vertreten und in deren Namen als direkter Stellvertreter tätig zu werden. Ein Geschäft im fremden Namen liegt, wenn nicht ausdrücklich im eigenen Namen abgeschlossen wird, nicht nur dann vor, wenn ausdrücklich im Namen des Vertretenen gehandelt wird, sondern auch, wenn die Stellvertretungsabsicht bei Vertragsabschluß aus den Umständen klar hervortritt. Verträge, die ein Hausverwalter, der sich als solcher deklariert, in dieser Eigenschaft über Reparaturarbeiten im bzw. am Haus mit Dritten abschließt, sind im Zweifel im Namen der Miteigentümer geschlossen, auch wenn auf das Vertretungsverhältnis nicht ausdrücklich hingewiesen wurde und die Miteigentümer namentlich überhaupt nicht erwähnt wurden (JBl. 1976, 40; vgl. EvBl. 1979/133). Verwalter kann auch einer der Miteigentümer sein (vgl. § 837 letzter Satz ABGB). Er hat dann grundsätzlich dieselbe rechtliche Stellung wie eine zum Verwalter berufene dritte Person (Klang in seinem Komm.[2] III, 1120), nur wird er bei Vertretungshandlungen auch selbst mitverpflichtet; insoweit liegt dann auch ein Geschäft für eigene Rechnung vor (vgl. Faistenberger - Barta - Call a. a. O., 441). Die Haftung des Beklagten im Verhältnis zu seinen Miteigentumsanteilen steht auch bereits rechtskräftig fest.

Entscheidende Bedeutung kommt im Revisionsverfahren der Frage zu, ob die durch einen Hausverwalter vertretenen Wohnungseigentümer für eine von ihm eingegangene Verpflichtung solidarisch oder aber lediglich anteilsmäßig, sei es nach Kopfteilen oder Miteigentumsanteilen, haften. In der Rechtsprechung wurde die Auffassung vertreten, daß mehrere Personen grundsätzlich solidarisch haften, wenn sie jemandem einen Auftrag zur Erbringung von Leistungen auf Grund eines einheitlichen Vertrages erteilen; ihre Solidarverpflichtung für die sich ergebenden Ansprüche aus einem solchen Vertrag wurde aus den Geboten von Treu und Glauben im redlichen Geschäftsverkehr abgeleitet (SZ 41/68; SZ 27/299 u. a.). Diese Auffassung wurde u. a. damit begrundet, daß derjenige, der mit einem Verwalter einer gemeinschaftlichen Sache einen Vertrag schließe, gewiß nicht den Willen habe, eine nach Größe und Zahl der Eigentumsanteile geteilte Forderung gegen vielleicht weit verstreute Schuldner zu erwerben; sein Vertragswille sei vielmehr im Zweifel auf den Erwerb einer einheitlichen Forderung gegen alle Miteigentümer, also auf ihre Gesamthaftung, gerichtet. Zur Begründung einer solchen Gesamthaftung sei der Verwalter nach § 1029 ABGB auch ermächtigt, weil er sonst Gefahr liefe, die Leistungen, deren er bedarf, überhaupt nicht zu erhalten (SZ 18/217). Diese Rechtsauffassung ist aber nicht mehr die herrschende und jedenfalls auf eine gemeinsame Verpflichtung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter nicht ohneweiters anwendbar. Bei solchen Rechtsgeschäften ist in der Regel eine Parteiabsicht solidarischer Verpflichtung auf der Käufer- oder Bestellerseite aus der Art des Geschäftes nicht abzuleiten, weil bei Schaffung von Wohnungseigentum das Miteigentum an einer Liegenschaft vielfach in verhältnismäßig kleine Anteile zerlegt wird und nicht anzunehmen ist, daß sich ein Wohnungseigentümer, dem die finanziellen Verhältnisse seiner Mitgenossen im Wohnungsgeigentum kaum bekannt sind, zu einer Solidarverpflichtung herbeiläßt; aber auch der Verkäufer oder Unternehmer kann mit der Übernahme einer solchen Verpflichtung nicht rechnen (SZ 38/160). Auch nach (in der Entscheidung SZ 38/160 nicht ausdrücklich erwähntem) Handelsrecht ist die Rechtslage nicht anders zu beurteilen. Wohl haften nach Art. 8 Nr. 1 EVHGB mehrere Personen, die sich durch Vertrag gemeinschaftlich zu einer teilbaren Leistung verpflichten, im Zweifel als Gesamtschuldner; diese Vorschrift kommt auch, weil sich aus ihr nichts anderes ergibt, für beide Teile gleichmäßig zur Anwendung, selbst wenn das Rechtsgeschäft nur für einen von ihnen ein Handelsgeschäft ist (§ 345 HGB; SZ 41/68). Der Ausdruck "im Zweifel" stellt jedoch - wie nach § 427 BGB, dem die Vorschrift des Art. 8 Nr. 1 EVHGB zur Rechtsvereinheitlichung entnommen wurde - klar, daß auch diese Regel nicht uneingeschränkt zu gelten hat. Zweifel darüber, daß sich Wohnungseigentümer nicht für alle Mitgenossen und bei Bedachtnahme auf die Gesamtkosten der Aufwendungen für eine Liegenschaft größeren Ausmaßes, vielfach weit über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit hinaus, solidarisch verpflichten wollen, werden in aller Regel nicht bestehen können. In der Entscheidung SZ 38/160, der eine im Zuge der Errichtung eines Hauses im Wohnungseigentum von der "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" durch deren Machthaber getätigte Bestellung von Granitsteinen zugrunde lag, wurde demgemäß die Solidarhaftung der Wohnungseigentümer ohne Einschränkung verneint. In der Entscheidung SZ 44/13, die eine Bestellung von Heizöl für die Eigentümer von 59 an eine gemeinsame Zentralheizungs-Ölversorgungsanlage angeschlossenen

Einfamilienhäusern zum Gegenstand hatte, wurde, ebenso wie in der Entscheidung 1 Ob 600/76 für den Fall von Bau- und Zimmermeisterarbeiten im Zuge der Errichtung von Eigentumswohnungen, der Standpunkt vertreten, daß eine gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft nicht gerechtfertigt sei und auch vom Lieferanten vernünftigerweise nicht erwartet werden konnte. Die Entscheidung 5 Ob 516/79 schließlich verneinte die Solidarhaftung von Miteigentümern (und künftigen Wohnungseigentümern) einer Liegenschaft für die Kosten der Herstellung eines Estrichs, der in den Räumlichkeiten eines anderen, nicht beklagten Miteigentümers errichtet wurde. Auch in der Literatur hat diese neuere Judikatur Zustimmung gefunden; so hoben Faistenberger - Barta - Call a. a. O., 517 hervor, es erscheine sachgerecht, ungeachtet des Artikels 8 Nr. 1 EVHGB bei Wohnungseigentumsgemeinschaften lediglich Anteilshaftung der Miteigentümer anzunehmen; für eine im Zweifel geltende Solidarhaftung sei kein Platz.

Die Revisionsausführungen des Klägers bieten keinen Anlaß, für den vorliegenden Fall von der in den zitierten Vorentscheidungen zum Ausdruck gebrachten Rechtsansicht abzugehen. Der Kläger selbst räumt ein, es möge unerfreulich sein, wenn jeder einzelne Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch für eine Forderung in Millionenhöhe haften solle; in solchen Fällen sei einer Haftungsbeschränkung auf einen Anteil des Einzelnen im Sinne des § 889 ABGB und damit einem "Gesundschrumpfen" der Auslegungsregel zur passiven Korrealität zuzustimmen. Im gegenständlichen Fall gehe es aber letztlich lediglich um eine Forderung in der Höhe von 4031.18 S. Es wäre daher unbillig, die Solidarhaftung für die Klagsforderung zu verneinen. Es trifft zu, daß der Klagsbetrag im vorliegenden Fall nicht besonders hoch ist und demnach die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers kaum übersteigen dürfte. Es handelt sich auch - anders als in den bisher vom OGH entschiedenen Fällen - um Betriebskosten. Es darf aber nicht übersehen werden, daß insbesondere bei Liegenschaften, die im Miteigentum einer größeren Zahl von Wohnungseigentümern stehen, die Entgelte für Betriebs- und Instandsetzungskosten wegen ihrer Häufigkeit insgesamt eine beträchtliche Höhe erreichen; das gilt insbesondere auch für Serviceleistungen an Liften, die im Verlauf eines Jahres mehrmals vorgenommen werden müssen. Der Wille zur Eingehung einer Solidarverpflichtung wird dem einzelnen Wohnungseigentümer auch deshalb ferne liegen, als er jedenfalls im Innenverhältnis für derartige Aufwendungen nur anteilsweise haftet (§ 19 Abs. 1 WEG 1975; Faistenberger - Barta - Call a. a. O., 511). Da die Personen der Wohnungseigentümer häufig wechseln, ist auch die Regreßmöglichkeit gegenüber den mithaftenden Wohnungseigentümern mitunter unsicher, was gleichfalls gegen eine auf Begründung einer Solidarhaftung gerichtete Parteiabsicht spricht.

Auch daß der Beklagte zugleich Hausverwalter war, vermag eine andere rechtliche Beurteilung nicht zu rechtfertigen. Es ist dem Gesetz nicht zu entnehmen, daß ein Wohnungseigentümer, der zugleich für die Gemeinschaft die Geschäfte eines Hausverwalters versieht, haftungsmäßig anders zu behandeln wäre als ein Wohnungseigentümer bei Verwaltung der Liegenschaft durch einen außenstehenden Dritten. Will der Unternehmer der gewiß auch für ihn unangenehmen Konsequenz der Aufteilung seiner Forderung auf die einzelnen Wohnungseigentümer mit allen damit verbundenen Schwierigkeiten der Einbringung entgehen, wird er darauf dringen müssen, daß die (bei Betriebskostenakontierungen mögliche und zumutbare) persönliche Verpflichtung des Verwalters vereinbart oder eine Solidarhaftung sämtlicher Wohnungseigentümer ausdrücklich begrundet wird. Eine Parteiabsicht solidarischer Verpflichtung kann hingegen bei den Bestellern der Leistung ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht angenommen werden.

**Anmerkung**

Z53014

**Schlagworte**

Betriebskosten, Haftung der Wohnungsmiteigentümer, Miteigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft, Haftung für, Betriebskosten, Solidarverpflichtung von Wohnungseigentümern für Betriebskosten, Wohnungseigentümergemeinschaft, Haftung der Miteigentümer für, Betriebskosten

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1980:0010OB00792.79.0130.000

**Dokumentnummer**

JJT_19800130_OGH0002_0010OB00792_7900000_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