

RS OGH 1998/10/27 5Ob265/98a, 5Ob61/99b, 5Ob284/99x, 5Ob277/01y, 5Ob47/03b, 5Ob159/07d, 5Ob254/09b,

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.10.1998

Norm

ABGB §1014

WEG 1975 §13c Abs1

WEG 1975 §13c Abs2

WEG 1975 §17 Abs2

WEG 2002 §18 Abs1

WEG 2002 §19

Rechtssatz

Der Verwalter steht seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft zu dieser und nicht mehr zu den einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentümern in einem Auftragsverhältnis. Die Wohnungseigentümergemeinschaft entscheidet in Verwaltungsangelegenheiten und ist damit zum Gewaltgeber des Verwalters geworden. Folgerichtig hat der Verwalter die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den in § 1014 ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen. Er gehört zu jenen Gläubigern, die gemäß § 13c WEG zunächst die Wohnungseigentümergemeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Abs 2 - an die einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentümer halten können.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 265/98a

Entscheidungstext OGH 27.10.1998 5 Ob 265/98a

- 5 Ob 61/99b

Entscheidungstext OGH 09.03.1999 5 Ob 61/99b

Beisatz: Aufwendung für die Liegenschaft, die dem Verwalter nur durch den Einsatz eigener Mittel möglich war.
(T1)

- 5 Ob 284/99x

Entscheidungstext OGH 20.10.1999 5 Ob 284/99x

nur: Der Verwalter steht seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft zu dieser und nicht mehr zu den einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentümern in einem

Auftragsverhältnis. Folgerichtig hat der Verwalter die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den in § 1014 ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen. Er gehört zu jenen Gläubigern, die gemäß § 13c WEG zunächst die Wohnungseigentümergemeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Abs 2 - an die einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentümer halten können. (T2) Beisatz: Nach der klaren Anordnung des § 13c Abs 1 letzter Satz und Abs 2 kommt ein unmittelbarer Durchgriff des Dritten, auch des Verwalters, für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer nur dann in Betracht, wenn das dafür haftende Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht hinreicht. (T3)

- 5 Ob 277/01y

Entscheidungstext OGH 29.01.2002 5 Ob 277/01y

Vgl aber; nur: Folgerichtig hat der Verwalter die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den in § 1014 ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen. Er gehört zu jenen Gläubigern, die gemäß § 13c WEG zunächst die Wohnungseigentümergemeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Abs 2 - an die einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentümer halten können. (T4); Beisatz: Dass seit dem 3. WÄG Aufwandersatzansprüche zunächst ausschließlich gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft zu richten sind und nur subsidiär nach § 13c Abs 2 WEG gegen die einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentümer, gilt dann nicht, wenn mit einem Teil der Wohnungseigentümer vom aufwendenden Miteigentümer eine Vereinbarung getroffen wurde, die sie aus ihrer Kostentragungspflicht entlässt. (T5)

- 5 Ob 47/03b

Entscheidungstext OGH 11.03.2003 5 Ob 47/03b

nur: Der Verwalter steht seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft zu dieser und nicht mehr zu den einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentümern in einem Auftragsverhältnis. (T6); Beisatz: Wechselseitige Ansprüche aus diesem Rechtsverhältnis sind zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter auszutragen. (T7)

- 5 Ob 159/07d

Entscheidungstext OGH 28.08.2007 5 Ob 159/07d

nur T6; Beisatz: Der Hausverwalter ist nicht bevollmächtigter Vertreter des einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers. (T8)

- 5 Ob 254/09b

Entscheidungstext OGH 19.01.2010 5 Ob 254/09b

Auch; Beisatz: Ansprüche auf Aufwandersatz im Sinn des § 1014 ABGB bzw §§ 1036 ff ABGB und auf Abgeltung der (faktischen) Verwaltertätigkeit sind weder ausdrücklich noch schlüssig ins Außerstreitverfahren nach § 52 WEG verwiesen. (T9)

- 5 Ob 228/09d

Entscheidungstext OGH 25.03.2010 5 Ob 228/09d

Auch; Beisatz: Die Eigentümergemeinschaft ist Partei des Verwaltungsvertrags. (T10); Veröff: SZ 2010/32

- 5 Ob 238/09z

Entscheidungstext OGH 15.07.2010 5 Ob 238/09z

Vgl; Beisatz: Der Verwalter nach dem WEG steht in keinem unmittelbaren Rechtsverhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern, sondern nur zur Eigentümergemeinschaft. (T11)

- 6 Ob 3/14f

Entscheidungstext OGH 29.06.2015 6 Ob 3/14f

Auch; Beisatz: Eine Vertragshaftung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer kommt nur dann in Betracht, wo Schutz- und Sorgfaltspflichten zu Gunsten Dritter, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltervertrages einbezogen ist, verletzt werden. Siehe bereits 5 Ob 265/04p. (T12)

- 5 Ob 115/17y

Entscheidungstext OGH 29.08.2017 5 Ob 115/17y

Vgl auch; Veröff: SZ 2017/89

- 5 Ob 44/18h

Entscheidungstext OGH 10.04.2018 5 Ob 44/18h

Vgl auch; Beisatz: Die allgemeinen Pflichten des Verwalters nach dem 22. Hauptstücks des 2. Teils des ABGB können nicht als Minderheitsrecht von jedem einzelnen Wohnungseigentümer im Verfahren außer Streitsachen geltend gemacht werden. (T13)

- 5 Ob 69/19m

Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 69/19m

Auch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0110934

Im RIS seit

26.11.1998

Zuletzt aktualisiert am

30.06.2020

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