jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1980/12/3 1Ob604/80, 5Ob28/93, 5Ob20/01d, 5Ob301/01b, 5Ob128/08x, 5Ob230/08x, 5Ob127/09a, 5Ob

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.12.1980

Norm

ABGB §837 A
WEG 1975 §17
WEG 2002 §20 Abs1
WEG 2002 §29 Abs6

Rechtssatz

Dem Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft steht, da § 17 Abs 1 WEG keine Einschränkung enthält, im Außenverhältnis die uneingeschränkte, auch außerordentliche Maßnahme der Verwaltung umfassende Vertretungsbefugnis zu.

Entscheidungstexte

- 1 Ob 604/80
  Entscheidungstext OGH 03.12.1980 1 Ob 604/80
- 5 Ob 28/93
  Entscheidungstext OGH 23.03.1993 5 Ob 28/93
  Auch; nur: Dem Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft steht, da § 17 Abs 1 WEG keine Einschränkung enthält, im Außenverhältnis die uneingeschränkte Vertretungsbefugnis zu. (T1)
  Beisatz: Diese umfasst alle Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft - von Missbrauchsfällen abgesehen - mit sich bringt, insbesondere auch die Vornahme größerer Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und die Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung solcher Arbeiten. (T2)
  Veröff: ÖBA 1993,726 (Iro)
- 5 Ob 20/01d
  Entscheidungstext OGH 27.09.2001 5 Ob 20/01d
  Beisatz: Die Unterscheidung in ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme ist, wenn es um einen Eingriff in die zwischen den Miteigentümern bestehende Gebrauchsordnung geht, bedeutungslos. Kraft Gesetzes stehen dem WE-Verwalter nur Verwaltungsagenden hinsichtlich der Wohnungseigentumsanlage zu, keinesfalls aber Verfügungsakte, es sei denn er wäre hiezu eigens bevollmächtigt. Der Verwalter hat eine im Verhältnis zwischen den Miteigentümern bestehende Gebrauchsordnung zu respektieren, dies als Ausfluss seiner

Treuepflicht gegenüber seinen Auftraggebern. Setzt ein WE-Verwalter durch einen Akt außerordentlicher oder ordentlicher Verwaltung im Rahmen seiner nach außen hin unbeschränkbaren Vollmacht eine Eingriffshandlung, so ist er ein mittelbarer Störer, weil er (nach außen) die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, eine unmittelbar von einem Dritten vorgenommene Störungshandlung zu steuern, gegebenenfalls auch zu verhindern, weshalb auch von ihm die Unterlassung im Wege einer actio negatoria gemäß § 523 ABGB begehrt werden kann. Dass er die Störungshandlung im Zuge seiner Verwaltungstätigkeit gesetzt hat, vermag ihn nicht zu exkulpieren. Nur im Fall einer Weisung aller Miteigentümer und Wohnungseigentümer würde es an der Zurechenbarkeit an ihn fehlen. (T3)

- 5 Ob 301/01b
  Entscheidungstext OGH 12.03.2002 5 Ob 301/01b
  Auch; Beisatz: Dass die Vollmacht des Verwalters von Wohnungseigentum nach außen unbeschränkt ist (§ 17 Abs 2 WEG), also mit dem Effekt einer Bindung der Wohnungseigentümergemeinschaft sein rechtsgeschäftliches Handeln auch in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung deckt, ändert nichts an der alleinigen Kompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft für alle dem § 14 Abs 3 WEG 1975 zu unterstellenden wichtigen Veränderungen. (T4)
- 5 Ob 128/08x
  Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 128/08x
  Auch; Beisatz: Durch die Ersichtlichmachung nach § 19 Satz 2 WEG 2002 soll die Rechtsstellung des Verwalters insofern gestärkt werden, als diese dann Dritten gegenüber nicht mehr in jedem einzelnen Geschäftsfall nachgewiesen werden muss, sondern unmittelbar aufgrund der Eintragung im Grundbuch und den der Verwalterbestellung zugrunde liegenden gesetzlichen Bestimmungen (§§ 18 ff WEG 2002) erhellt. (T5)
- 5 Ob 230/08x
  Entscheidungstext OGH 24.03.2009 5 Ob 230/08x
  Auch; Beisatz: Der Verwalter als das vertretungsbefugte Organ der Eigentümergemeinschaft kann selbst wiederum rechtsgeschäftlich eine Vollmacht (Ermächtigung) erteilen (so schon 5 Ob 142/06b). (T6)
- 5 Ob 127/09a
  Entscheidungstext OGH 07.07.2009 5 Ob 127/09a
  Auch; Beisatz: Nicht durch einen Eigentümerbeschluss gedeckte Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung sind schon nach § 29 Abs 6 WEG nicht pflichtgemäß und entsprechen nicht dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung. (T7)
- 5 Ob 133/09h
  Entscheidungstext OGH 19.01.2010 5 Ob 133/09h
  Vgl; Beis wie T7
- 3 Ob 140/11a
  Entscheidungstext OGH 08.11.2011 3 Ob 140/11a
  Auch; Beisatz: Auch wenn der Verwalter im Bereich der außerordentlichen Verwaltung pflichtwidrig gegen den Willen der Eigentümer agiert, sind seine Vertretungsakte (hier: Annahme der Abtretung nach § 18 Abs 2 Satz 1 WEG) aufgrund der Formalvollmacht des § 20 Abs 1 WEG dennoch wirksam, sodass die Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung eines Anspruchs im Prozess legitimiert ist. (T8)
- 10 Ob 44/12m
  Entscheidungstext OGH 29.01.2013 10 Ob 44/12m
  Beis wie T2; Vgl Beis wie T4; Beis wie T8; Beisatz: Anmerkung: nunmehr § 20 WEG 2002. (T9)
- 5 Ob 204/12d
  Entscheidungstext OGH 21.03.2013 5 Ob 204/12d
  Auch; Beis wie T7; Veröff: SZ 2013/32
- 5 Ob 11/15a
  Entscheidungstext OGH 24.03.2015 5 Ob 11/15a
  Vgl auch; Beis wie T7
- 5 Ob 173/16a
  Entscheidungstext OGH 22.11.2016 5 Ob 173/16a
  Auch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1980:RS0013747

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2017

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