

# 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 Verwaltungssagenden 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 Wohnungseigentümergeinschaft sein rechtsgeschäftliches Handeln auch in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung deckt, ändert nichts an der alleinigen Kompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft 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 Formvollmacht des § 20 Abs 1 WEG dennoch wirksam, sodass die Eigentümergeinschaft 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>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)