

# TE OGH 2009/12/16 4Ob196/09s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. L\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Specht Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei K\*\*\*\*\* N\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei Dr. J\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, wegen 100.000 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien vom 30. September 2009, GZ 11 R 59/09s-141, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Parteien streiten über die Rückabwicklung einer fehlgeschlagenen Treuhand. Die Beklagte war Eigentümerin von Anteilen an drei Liegenschaften. Der Hausverwalter schlug ihr und den anderen Miteigentümern die Umschuldung eines (auch) für den Ankauf der Liegenschaften aufgenommenen und darauf sichergestellten Kredits vor. Dabei verhandelte er mit dem neuen Kreditgeber; die Darlehensaufnahme oblag jedoch den Miteigentümern selbst.

Der Kläger war als Treuhänder mit der Abwicklung der Umschuldung beauftragt. Er überwies die Darlehenssumme auf ein Konto des Hausverwalters, noch bevor die in der Treuhandvereinbarung vorgesehenen Voraussetzungen für eine Auszahlung vorlagen. Insbesondere fehlten beglaubigt unterfertigte Schuldscheine der Miteigentümer. Da der Kläger diese Schuldscheine auch nachträglich nicht beschaffen konnte, musste er der neuen Kreditgeberin den bei ihm erlegten Betrag zurückzahlen. Nun begehrt er von der Beklagten Ersatz, wobei er sich nicht auf den ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteil beschränkt.

Die Vorinstanzen konnten nicht feststellen, dass der dem Hausverwalter überwiesene Betrag tatsächlich den Miteigentümern zugekommen wäre, und verneinten daher einen Anspruch des Klägers. In seiner außerordentlichen Revision macht er nun geltend, dass das Berufungsgericht die Rechtsprechung zur Reichweite der Hausverwaltervollmacht nicht beachtet habe. Diese erfasse auch die Abwicklung von Zahlungen zur Tilgung von auf der Liegenschaft sichergestellten Krediten. Die Miteigentümer müssten sich daher die Zahlung an den Hausverwalter zurechnen lassen.

## Rechtliche Beurteilung

Damit zeigt der Kläger allerdings keine erhebliche Rechtsfrage iSv § 502 Abs 1 ZPO auf.

1. Der Umfang der Vollmacht eines Hausverwalters ist nach § 1029 ABGB zu bestimmen. Sie deckt danach jedes Vertreterhandeln, das die Verwaltung erfordert und das mit ihr gewöhnlich verbunden ist (Strasser in Rummel<sup>3</sup> §§ 1027 - 1033 Rz 9; Apathy in Schwimann<sup>2</sup> § 1029 Rz 5 f; aus der Rsp etwa<sup>4</sup> Ob 512/91 = wobl 1991, 208, und zuletzt<sup>2</sup> Ob 126/09g). Nicht erfasst sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ Ob 745/78 = MietSlg 31.526; RIS-Justiz RS0013740).

2. Aus diesen Grundsätzen wird abgeleitet, dass die Verwaltungsvollmacht auch zur Aufnahme von Instandhaltungsdarlehen berechtigt (7 Ob 515/76 = MietSlg 28.058; vgl auch 8 Ob 570/89 = MietSlg 42.065). Denn auch die Instandhaltung selbst fällt in den Bereich der ordentlichen Verwaltung, und der Verwalter muss daher die Möglichkeit haben, sich namens der Miteigentümer die nötigen Mittel dafür zu beschaffen. In diesem Fall wird er auch ohne eine (ausdrücklich) auf die Entgegennahme von Geld lautende Vollmacht (§ 1008 ABGB) befugt sein, die Kreditsumme namens der Miteigentümer entgegenzunehmen (P. Bydlinski in KBB<sup>2</sup> § 1008 Rz 2 mwN).

3. Die Umschuldung von Krediten, die zum Erwerb von Miteigentumsanteilen aufgenommen wurden, gehört jedoch nicht zur (ordentlichen oder außerordentlichen) Verwaltung der Liegenschaft. Denn der Erwerb eines Liegenschaftsanteils betrifft ausschließlich die Rechtsstellung des jeweiligen Erwerbers (§ 829 ABGB); gleiches muss daher für einen zu diesem Zweck aufgenommenen Kredit und für dessen Umschuldung gelten. Wenngleich bei einer Solidarhaftung mehrerer Miteigentümer eine einheitliche Vorgangsweise aus praktischen Erwägungen nahe liegen mag, könnte doch aus rechtlicher Sicht jeder einzelne Miteigentümer mit dem Kreditgeber eine nur ihn betreffende Vereinbarung über die weitere Vorgangsweise bei der Tilgung des Kredits treffen (3 Ob 542/77 = SZ 51/81 mwN). Zwar würde ihn das bei Vorliegen einer Solidarverpflichtung gegenüber seinen Mitschuldnern nicht entlasten (§ 896 Satz 3 ABGB); Zahlung durch Umschuldung würde jedoch zu einem entsprechenden Regressanspruch führen, der späteren Regressansprüchen der anderen Miteigentümer aufrechnungsweise entgegengehalten werden könnte.

4. Folgerichtig war daher auch im vorliegenden Fall vorgesehen, dass die Miteigentümer die Darlehen selbst aufnehmen sollten. Daraus haben schon die Vorinstanzen zutreffend abgeleitet, dass die Miteigentümer dem Hausverwalter keine über dessen üblichen Wirkungskreis hinausreichende Vollmacht erteilt hatten. Fällt aber die Aufnahme des Umschuldungsdarlehens nicht in die Vollmacht des Hausverwalters, dann auch nicht die Entgegennahme der Darlehenssumme. Vielmehr wäre insofern eine - in der außerordentlichen Revision nicht behauptete - Gattungsvollmacht iSv § 1008 ABGB erforderlich gewesen. All das ergibt sich zwingend aus der eingangs dargestellten Rechtsprechung zur Hausverwaltungsvollmacht und aus dem Zweck der hier angestrebten Umschuldung. Eine erhebliche Rechtsfrage iSv § 502 Abs 1 ZPO liegt daher nicht vor.

5. Auf andere Gründe als die Hausverwaltungsvollmacht beruft sich der Kläger in der Zulassungsbeschwerde nicht. Soweit er sich in der Ausführung der Revision auf eine Anweisung durch die Altkreditgeberin stützt, legt er nicht dar, weshalb sich die Beklagte eine solche Anweisung, die nicht zu einer feststellbaren Verminderung der Salden führte, zurechnen lassen müsste.

### Textnummer

E92873

### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0040OB00196.09S.1216.000

### Im RIS seit

16.03.2010

### Zuletzt aktualisiert am

19.09.2012

**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)