

TE OGH 2009/12/15 50b248/09w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Lovrek, Dr. Veith und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 1258 Grundbuch *****, Liegenschaftsadresse *****, vertreten durch Dr. Heidi Bernhart, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. M. I***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Boesch und Dr. Clemens Vintschgau, Rechtsanwälte in Wien, und deren Nebenintervenienten Mag. Udo W*****, vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, wegen 26.369,24 EUR sA, über die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 2. Juli 2009, GZ 2 R 65/09g-30, mit dem infolge Berufung der Klägerin das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 3. Dezember 2008, GZ 37 Cg 138/07h-23, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der Klägerin wird nicht Folge gegeben.

Die Klägerin ist schuldig, der Beklagten und dem Nebenintervenienten deren mit jeweils 1.540,44 EUR bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin jeweils 256,74 EUR Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Das Bezirksgericht Josefstadt bestellte mit Beschluss vom 12. 10. 2002, GZ 7 Msch 47/00y-22, den Nebenintervenienten gemäß § 6 Abs 2 MRG zum Zwangsverwalter der Liegenschaft. Es trug ihm auf, die in der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 29. 4. 1993, MA 16-Schli ZS 1/92/3071, genannten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchzuführen, soweit diese noch nicht durchgeführt bzw abgeschlossen waren. Gleichzeitig wurden dem Zwangsverwalter verschiedene Ermächtigungen erteilt und es wurde die Anmerkung der Zwangsverwaltung im Grundbuch angeordnet.

Mit der Verwaltung der Liegenschaft hatte im Jahr 1999 die Beklagte als damalige Mehrheitseigentümerin die B***** GmbH beauftragt. Diese verwaltete die Liegenschaft trotz Bestellung des Zwangsverwalters weiter. Der Zwangsverwalter beschränkte sich auf die Verwaltung jener Liegenschaftsanteile und Eigentumswohnungen der Beklagten, die vermietet waren. Er ging davon aus, dass er „für die Endabrechnung hinsichtlich der Mietrechte“ zuständig sei, während für den wohnungseigentumsrechtlichen Teil die Verwaltung von der B***** GmbH besorgt werde. Er nahm von Mietern der Beklagten Betriebskosten und Hauptmietzinse ein und leitete, solange Überschüsse vorhanden waren, diese (offenbar Betriebskostenanteile) an die Klägerin weiter. Als keine oder zu wenig Einnahmen erfolgten, stellte der Zwangsverwalter die Zahlungen an die Klägerin (offenbar für Betriebskostenanteile der Beklagten) ein.

Die gewillkürte Verwalterin schrieb der Beklagten seit 1. 1. 1999 Betriebskosten vor, so auch Forderungen aus der

Betriebskostenabrechnung des Jahres 2005, die Betriebskosten des Jahres 2006 und des ersten Halbjahres 2007. Darüber hinaus schrieb sie der Beklagten Zahlungen für die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 vor. Zahlungen für die genannten Zeiträume leistete die Beklagte nicht. Auch der Zwangsverwalter leistete für diese Zeiträume keine Zahlungen. Die von der Beklagten nicht beglichenen Betriebskostenvorschreibungen hat die gewillkürte Verwalterin im Namen der Klägerin bezahlt.

Der Zwangsverwalter hat der Verwalterin keinen Verwaltungsauftrag erteilt.

Nachdem der Zwangsverwalter keine (ausreichenden) Mietzinseingänge mehr bewirken konnte, beantragte er in Übereinstimmung mit der von den Wohnungseigentümern bestellten Verwalterin die Einstellung der Zwangsverwaltung.

Der erkennende Senat hat mit Beschluss vom 22. 1. 2008, GZ5 Ob 239/07v-86, eine Entscheidung des Rekursgerichts bestätigt, mit dem dieses die vom Erstgericht verfügte Einstellung der Zwangsverwaltung aufgehoben hatte.

Die Klägerin konnte weder von der Beklagten noch vom Zwangsverwalter Zahlung der offenen Betriebskosten und Rücklagenbeiträge erlangen.

Die Klägerin begehrte von der Beklagten die Zahlung eines Gesamtbetrags von insgesamt 26.369,24 EUR aus Abrechnungen und Vorschreibungen an Betriebskosten der Jahre 2005 bis Juni 2007 und an Rücklagenbeiträgen. Für diese Beträge hafte die Beklagte trotz Zwangsverwaltung, weil diese nach wie vor Miteigentümerin der betreffenden Liegenschaftsanteile sei.

Die Beklagte bestritt und beantragte Abweisung des Klagebegehrens. Der Klägerin fehle die aktive Klagslegitimation infolge Bestellung des Zwangsverwalters. Nur dieser, nicht aber die Klägerin, sei zur Einforderung von Betriebskosten und Beiträgen zur Rücklage legitimiert.

Die Klägerin hielt dem entgegen, dass weder dem Bestellungsbeschluss noch der Entscheidung5 Ob 239/07v entnommen werden könne, dass der Verwalter auch zur Einhebung von Betriebskosten und Beiträgen zur Reparaturrücklage zuständig und berechtigt sei.

Das Erstgericht wies - ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen - das Klagebegehren ab. Während der Zwangsverwaltung sei für die Geltendmachung von Betriebskosten und Beiträgen zur Rücklage nicht die Eigentümergemeinschaft oder die von ihr bestellte Verwalterin, sondern ausschließlich der Zwangsverwalter legitimiert.

Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung der Klägerin nicht Folge. Die Vollstreckung eines Auftrags nach § 6 Abs 2 MRG erfolge ausschließlich durch den bestellten Zwangsverwalter. § 6 Abs 2 MRG zähle die Befugnisse des Verwalters auf und regle, dass auf das Verfahren die §§ 98, 99, 103, 108 bis 121, 130 und 132 EO sinngemäß anzuwenden seien. Dabei gebiete § 99 Abs 1 EO dem Verpflichteten, sich jeder Verfügung über die von der Exekution betroffenen Erträge zu enthalten und sich an der Geschäftsführung des Verwalters gegen dessen Willen nicht zu beteiligen. Dies gelte auch für den vom Verpflichteten bestellten Verwalter. Soweit die Befugnisse des Zwangsverwalters reichten (§ 109 Abs 2 bis 4 EO), seien andere Personen von Verwaltungshandlungen ausgeschlossen. Der Zwangsverwalter sei - ähnlich einem Masseverwalter - im gesetzlichen Vertretungsumfang Vertreter einer Sondermasse und insofern gesetzlicher Vertreter der Verpflichteten. Er sei befugt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich seien. Er habe alle Nutzungen und Einkünfte aus der verwalteten Liegenschaft anstelle des Verpflichteten einzuziehen, wozu nicht nur die Hauptmietzinse zählten, sondern auch sämtliche Einkünfte aus allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Überhaupt habe er alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen sowie alle Klagen anzustrengen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich seien. Die ihm weiters zustehenden Geschäftsführungsbefugnisse und Berechtigungen seien in den §§ 110 bis 112 EO aufgezählt. Im Rahmen der ihm obliegenden ordentlichen Verwaltung habe der Zwangsverwalter auch die Rücklage heranzuziehen. Diese sei seit Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 1. 1994 für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken etwa bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten verwendbar. Dass die Rücklage als Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zur Durchführung von aufgetragenen Erhaltungsarbeiten heranzuziehen sei, ergebe sich nunmehr aus § 4 Abs 3 WEG 2002, wonach dem Mieter eines Wohnungseigentümers der Anspruch auf Durchsetzung von

Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft jedenfalls auch gegen die Eigentümergemeinschaft zustehe. Daher könne der Zwangsverwalter vorliegend nicht nur auf eine bestehende Rücklage greifen, sondern, sollte diese nicht ausreichen, auch Rücklagenbeiträge in angemessener Höhe festsetzen, vorschreiben und eintreiben.

Der Zwangsverwalter habe auf die Dauer der Bestellung die gesamte Verwaltung des Hauses zu führen. Das habe - wie auch die bürgerliche Anmerkung - prohibitive Bedeutung und solle Störungshandlungen des Vermieters ausschließen (Haybäck/Heindl in Schwimann², § 6 MRG Rz 10; Würth in Rummel³, §§ 6, 7 MRG Rz 6; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 6 MRG Rz 10).

Soweit die Klägerin erstmals im Berufungsverfahren ihr Begehren auf Aufwandsersatz gründe, weil sie einen sonst der Beklagten obliegenden Aufwand getätigt habe, sei dem zu entgegenen, dass sich die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren auf einen aus § 1042 ABGB resultierenden Bereicherungsanspruch nicht gestützt habe. Insbesondere habe sie nie behauptet, mit Zahlungen in Vorlage getreten zu sein. Sie habe ihr Begehren allein auf Vorschriften aus dem Titel der Betriebskosten und der Rücklagenbeiträge gegründet und sich damit ausschließlich auf § 20 WEG 2002 bezogen. Die Rechtsprechung gestehe zwar dem Verwalter von Wohnungseigentum im eigenen Namen, aber auch Miteigentümern, im Fall der Inanspruchnahme einer Rücklage auch der Eigentümergemeinschaft die Legitimation für Aufwandsersatzansprüche nach § 1042 ABGB zu. Mangels Vorbringens im erstinstanzlichen Verfahren habe aber eine Auseinandersetzung mit diesem Rechtsgrund zu unterbleiben.

Das Berufungsgericht sprach aus, die ordentliche Revision sei zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob während der Dauer der Zwangsverwaltung nach § 6 Abs 2 MRG ausschließlich der Zwangsverwalter zur Vorschreibung und Einforderung von Betriebskosten und Rücklagenbeiträgen legitimiert sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung des Klagebegehrens. Hilfsweise stellt die Klägerin auch einen Aufhebungsantrag.

Die Beklagte und der Nebenintervenient beantragten in ihren Revisionsbeantwortungen jeweils, die Revision der Klägerin zurückzuweisen, in eventu dieser nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist aus dem vom Berufungsgericht bezeichneten Grund zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Zunächst ist dem Berufungsgericht darin Recht zu geben, dass die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren ihr Begehren nicht auf den Titel des Aufwandsersatzes, sondern ausschließlich auf die Verpflichtung der Beklagten zur Tragung der anteiligen Hausbewirtschaftungskosten im Sinn des § 32 WEG 2002 bzw einer davon abweichend getroffenen Vereinbarung gestützt hat. Es trifft zwar zu, dass das Erstgericht ohne entsprechende Behauptungen im erstinstanzlichen Verfahren die „überschießende“ Feststellung getroffen hat, der Verwalter habe namens der Klägerin die Betriebskostenrückstände der Beklagten bezahlt. Da diese Feststellung aber nicht in einem geltend gemachten Klagegrund Deckung findet, muss sie unberücksichtigt bleiben (vgl RIS-Justiz RS0037964; RS0037972).

Hier war im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 6 Abs 2 MRG mit Beschluss vom 12. 10. 2002 der Nebenintervenient zum Zwangsverwalter bestellt und ihm die Durchführung der noch nicht erledigten, den Liegenschaftseigentümern aber bereits rechtskräftig auferlegten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufgetragen worden. Da das Verfahren vor dem 1. 7. 2002 eingeleitet worden war, ist § 4 WEG 2002 zufolge der Übergangsregel des § 56 Abs 5 WEG 2002 noch nicht anwendbar. Sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer sind daher an den Auftrag zur Durchführung der Erhaltungsarbeiten als vollstreckbaren Exekutionstitel gebunden. Sie sind alle Verpflichtete im Exekutionsverfahren (ausführlich zur Rechtslage im vorliegenden Fall: 5 Ob 239/07v = immolex 2008/114, 273 [Pfiel]).

Zutreffend hat das Berufungsgericht dargelegt, dass sich nach Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter die Verpflichteten und damit auch der von ihnen bestellte Verwalter nicht nur jeder Verfügung über die Erträge zu enthalten haben, sondern sich auch gegen den Willen des Zwangsverwalters nicht an dessen Geschäftsführung beteiligen dürfen. Soweit die Befugnisse des Zwangsverwalters reichen (§ 109 Abs 2 bis 4 EO aF) sind andere Personen von Verwaltungshandlungen ausgeschlossen (vgl ausführlich 5 Ob 239/07v mwN = immolex 2008/114, 273 [Pfiel]). Innerhalb der ihm übertragenen Aufgaben ist der Zwangsverwalter berechtigt und verpflichtet, die Verwaltungsrechte des Verpflichteten auszuüben; er ist der gesetzliche Stellvertreter der Verpflichteten (1 Ob 606/91 = JBI 1992, 319 = EvBl 1992/96, 417 = SZ 64/183; RIS-Justiz RS0036051). Er ist zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft im Interesse der Gläubiger berechtigt. Außerordentliche Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Exekutionsgerichts (4 Ob 214/98v).

Ihm stehen nicht nur die Einkünfte und Erträge der Liegenschaft zum Zweck der Zwangsverwaltung zu, sondern er schaltet die Verpflichteten in allen Verwaltungsfragen, sowohl ordentlicher als auch außerordentlicher Verwaltung aus (1 Ob 23/01s = SZ 74/54). Eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff EO bewirkt, dass die Verwaltungsbefugnisse zur Gänze - um Zweigleisigkeiten zu vermeiden - allein beim Zwangsverwalter bleiben (5 Ob 303/98i = immolex 1999/78,107 [zust Pfiel] = wobl 1999/129, 249 = MietSlg 50.518). Grundsätzlich geht also die gesamte Verwaltung des Hauses auf den Zwangsverwalter über (vgl auch Haybäck/Heindl in Schwimann2, § 6 MRG Rz 10; Würth in Rummel3, §§ 6, 7 MRG Rz 6). Aufgrund seiner rechtlichen Stellung (5 Ob 270/66 = SZ 39/157 = EvBl 1967/259, 332 = MietSlg 18.819/25; RIS-Justiz RS0002608) ist der Zwangsverwalter nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, in Durchführung der bewilligten Exekution jede mit seinen Aufgaben kollidierende Wahrnehmung von Rechten durch den Verpflichteten abzuwehren (vgl 5 Ob 12/02d = immolex 2002/86, 220 = wobl 2003/9, 22).

Speziell für die Betriebskosten sieht (nunmehr) der - hier zwar zufolge § 410 Abs 3 EO noch nicht unmittelbar anwendbare, aber ohnehin nur eine Klarstellung (ErläutRV 295 BlgNR 23. GP 27) enthaltende - § 109 Abs 3 EO idF der Exekutionsnovelle 2008, BGBl I 2008/37, ausdrücklich vor, dass der Zwangsverwalter nicht nur alle Nutzungen und Einkünfte, sondern auch die Betriebskosten aus der verwalteten Liegenschaft einzuziehen und darüber zu quittieren hat. Für die Beiträge zur Rücklage folgt die notwendige Zuständigkeit des Zwangsverwalters schon aus den bereits zu 5 Ob 239/07v mwN (= immolex 2008/114, 273 [Pfiel]) beschriebenen Verwendungsmöglichkeiten, namentlich auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken, etwa bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten.

Die von den Vorinstanzen aufgeworfene Frage lässt sich also zusammengefasst dahin beantworten, dass bei Zwangsverwaltung der gesamten Liegenschaft, insbesondere um unpraktikable Zweigleisigkeiten zu vermeiden und zufolge Orientierung am Verwaltungszweck die Zuständigkeit jedenfalls hinsichtlich der Betriebskosten und der Beiträge zur Rücklage ausschließlich beim Zwangsverwalter liegt. Das bedeutet, dass ausschließlich dem Zwangsverwalter die Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten und, steht das Haus wie hier im Wohnungseigentum, auch die Vorschreibung von Beiträgen zur Rücklage obliegt. Dementsprechend kommt ihm in diesen Angelegenheiten auch die alleinige Klagebefugnis zu.

Selbst wenn man letztlich, wofür der vorliegende Fall Anlass bieten könnte, zugrundelegte, dass der gewillkürte Verwalter mit Zustimmung, zumindest aber nicht gegen den Willen des Zwangsverwalters, Bewirtschaftungskosten vorgeschrieben hat, so hat er sich insofern (nur) an dessen Geschäftsführung beteiligt, wodurch sich nichts an der Aktivlegitimation des Zwangsverwalters für die hier fraglichen Beträge ändert.

Die Vorinstanzen haben daher das Klagebegehren zu Recht abgewiesen. Der Revision war der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E93090

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00248.09W.1215.000

Im RIS seit

14.01.2010

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2012

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