

TE OGH 2009/3/24 5Ob230/08x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Rechtssache des Klägers Ing. Rudolf K*****, vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Eigentümergemeinschaft *****, vertreten durch Dr. Silvia Maria Dornhackl, Rechtsanwältin in Wien, wegen 182.886,87 EUR s.A., über den Rekurs des Klägers gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 20. Mai 2008, GZ 14 R 59/08m-17, mit dem das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 24. Jänner 2008, GZ 2 Cg 95/07s-10, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger ist aufgrund eines Kaufvertrags vom 30. 4. 1991 zu 126/1100-Anteilen (B-LNR 23) Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit dem Haus *****, H*****gasse *****. Mit den Miteigentumsanteilen des Klägers ist Wohnungseigentum an W 30 verbunden. Die Beklagte ist die Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, H*****gasse *****.

Die frühere Liegenschaftseigentümerin, die R***** GesmbH, hatte ab 1988 den Abverkauf der Miteigentumsanteile zur Wohnungseigentumsbegründung durchgeführt; in den dazu abgeschlossenen Kaufverträgen mit den Erwerbern der Miteigentumsanteile war folgende Vertragsbestimmung enthalten:

„Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass im vertragsgegenständlichen Wohnhaus der Einbau eines hydraulischen Personenaufzugs mit der Tragkraft für zwei bis vier Personen vom Erdgeschoß bis in das Dachgeschoß mit Ein- und Ausstiegsstelle in jeder Etage vorgesehen ist, sofern diesem Lifteinbau keine baubehördlichen Vorschriften entgegenstehen. Falls möglich, werden für diesen Aufzugseinbau öffentliche Förderungsmittel in Anspruch genommen.

Der Käufer verpflichtet sich bereits jetzt, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Finanzierung und dem Betrieb des Aufzugs auf die kaufgegenständliche Wohnungseigentumsseinheit entfallenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art aus eigenem zu leisten.

Weiters verpflichtet sich der Käufer, alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Urkunden zu unterfertigen, welche für die Errichtung und Finanzierung des Aufzugeinbaus notwendig sind.

Der Käufer erteilt hiemit seine Zustimmung, dass der gemeinsame Verwalter der vertragsgegenständlichen Liegenschaft aufgrund der ihm erteilten Verwaltervollmacht die notwendigen Aufträge für die Erlangung der Baubewilligung, der Betriebsanlagengenehmigung, der Benützungsbewilligung, der Finanzierung der Errichtungskosten und für die Gewährung der öffentlichen Förderungsmittel bezüglich des vorgesehenen Aufzugeinbaus namens der Miteigentümergeinschaft der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einzubringen hat. Falls dies notwendig wird, verpflichtet sich der Käufer, dem gemeinsamen Liegenschaftsverwalter eine entsprechende Spezialvollmacht zu unterfertigen."

Bereits im Jahr 1988 erteilten die damaligen Wohnungseigentumsbewerber und Liegenschaftsmiteigentümer der Verkäuferin (R***** GesmbH) eine Spezialvollmacht und für Anträge im Verwaltungsverfahren einem der beiden Geschäftsführer Rudolf V***** oder Dkfm. Dr. Horst J***** Vollmacht, „die notwendigen Anträge für die Erlangung der Baubewilligungen, der Betriebsanlagengenehmigungen, der Benützungsbewilligungen bezüglich des vorgesehenen Aufzugeinbaues, des Dachbodenausbaues und der Umbauten bestehender Wohnungen und sonstiger Räumlichkeiten unter Einbeziehung von Gangflächen, für die Finanzierung der Errichtungskosten und die Gewährung der öffentlichen Förderungsmittel bezüglich des vorgesehenen Aufzugeinbaues, die erforderlichen Baubewilligungsansuchen auch in meiner/unserer Eigenschaft als Liegenschaftseigentümer in meinem/unserem Namen einzubringen und zu unterfertigen; im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Lifteinbau Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Rangordnungsanmerkungen zu unterfertigen; für sämtliche vorbezeichnete Handlungen Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was die Machthaber für nützlich und notwendig erachten werden". Die R***** GesmbH sowie deren Geschäftsführer nahmen diese Vollmachten an und substituierten mit gleichen Rechten und Pflichten den Verwalter Heinz P*****.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte dann im Jahr 1992.

Bereits die erste vom Verwalter Heinz P***** durchgeführte Miteigentümersammlung ergab keine Einigkeit über den Lifteinbau, weshalb der Verwalter in dieser Angelegenheit nicht selbst aktiv werden wollte und die bei ihm aufgelegenen Vollmachten für den Lifteinbau mit Schreiben vom 13. 4. 1994 dem Kläger übertrug; dabei verlangte der Verwalter vom Kläger „die Angelegenheit Lifteinbau direkt mit den Eigentümern abzuwickeln und somit wird die Hausverwaltung diesbezüglich nicht tätig".

Der Kläger betrieb die Errichtung der Aufzugsanlage und erteilte dazu der S***** GmbH im Jahr 1996 den Errichtungsauftrag; dieses Unternehmen legte dann für die Lieferung und Montage der Aufzugsanlage eine Schlussrechnung vom 19. 1. 1998 an die „Hauseigentümergeinschaft ... vertreten durch Ing. Rudolf K*****" über den Gesamtbetrag von 1.612.821,12 ATS.

Der Kläger hatte Ende 1995 bei der Bank ***** AG zu Nr ***** ein Konto im eigenen Namen eröffnet. Ein formeller Kreditvertrag wurde nicht abgeschlossen. Die Kontoeröffnung diente der Finanzierung der Lifterrichtung. Eine Kontokorrentvereinbarung wurde nicht getroffen. Der Kontoabschluss erfolgte vierteljährlich, jeweils zum Ende des Quartals. Das Konto war mit einer Zinsgleitklausel variabel verzinst. Von diesem Konto bestritt der Kläger sämtliche Ausgaben, die mit der Lifterrichtung im Zusammenhang standen, inklusive der Kosten des Klagevertreters für seine Vertretung in den Bauverfahren; diese Kosten betragen 12.260,38 EUR und wurden am 13. 8. 2004 bezahlt.

Am 25. 3. 1996 fand eine Wohnungseigentümersammlung statt, bei welcher Mit- und Wohnungseigentümer mit 597/1100-Anteilen anwesend waren und bei der Mit- und Wohnungseigentümer mit 393/1100-Anteilen gegen den Lifteinbau stimmten. Ein Beschluss über die Errichtung oder Finanzierung des Aufzugs wurde nicht gefasst.

Mit Schreiben vom 20. 6. 1998 forderte der Kläger die übrigen Miteigentümer auf, den auf sie entfallenden Anteil der mit 1,651.951,52 ATS bekannt gegebenen Errichtungskosten des Aufzugs auf das vom Kläger eröffnete Konto einzuzahlen.

Die Errichtungskosten für einen Personenaufzug laut der Vereinbarung in den Kaufverträgen betragen netto 1.152.700 ATS (brutto 1.383.240 ATS).

Einige Miteigentümer leisteten Zahlungen, die dem Konto gutgeschrieben wurden. Der auf den Kläger entfallende Anteil an den Lifterrichtungskosten von netto 1.152.700 ATS (brutto 1.383.240 ATS) beträgt brutto 186.205,38 ATS.

Zum Stichtag wies das Konto des Klägers einen Negativsaldo von 189.304,12 EUR auf.

Der Kläger begehrt (nach Klageeinschränkung) 182.886,87 EUR s.A. an Ersatz der von ihm vorfinanzierten Kosten für die Errichtung des Personenlifts, die er namens der Beklagten betrieben habe.

Die Beklagte bestreitet das Klagebegehren. Die seinerzeitigen Wohnungseigentumsbewerber hätten der R***** GmbH lediglich Spezialvollmachten für Anträge im Verwaltungsverfahren erteilt, welche einen Beschluss auf Errichtung des Aufzugs nicht ersetzen könnten. Die überwältigende Mehrheit der Miteigentümer habe sich anlässlich der Hausversammlung vom 25. 3. 1996 gegen den Lifteinbau ausgesprochen, woraus auf einen Vollmachtswiderruf zu schließen sei. Die Errichtung des Aufzugs durch den Kläger sei demnach weder aufgrund eines gültigen Eigentümerbeschlusses noch im Auftrag der Eigentümergemeinschaft erfolgt. Der eingangs wiedergegebene Punkt XIII des Kaufvertrags sei zu unbestimmt, weshalb keine wirksame Verpflichtung der Käufer vorliege, die überdies nur für einen Lift für 2 bis 4 Personen im Bereich des Gang-WCs, nicht aber für einen Lift für 6 Personen im Bereich des Hofes gelten könne. Der Kläger habe einen Privatkredit aufgenommen; es handle sich daher nicht um eine Finanzierungsmaßnahme für die Beklagte. Sämtliche Kreditkosten habe daher der Kläger zu tragen. Ein allfälliger Anspruch des Klägers sei verjährt.

Das Erstgericht verpflichtete die Beklagte zur Zahlung von 63.103,61 EUR s.A. und wies das Mehrbegehren von 119.783,26 EUR s.A. ab. Das Erstgericht ging zusammengefasst davon aus, dass der Kläger den Auftrag zur Errichtung des Personenaufzugs wirksam im Namen der Beklagten erteilt habe. Da der Kläger die Kosten vorfinanziert habe, stehe ihm nach § 1014 ABGB ein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zu. Für diese Ansprüche würde mit Ausnahme der Auslagensätze und Zinsen (§§ 1486 Z 1, 1480 ABGB) die 30-jährige Verjährungszeit gelten. Unter Berücksichtigung von Zahlungen einer Miteigentümerin, anrechenbarer eigener Zahlungen des Klägers und unter Ausklammerung verjährter Zinsen und Spesen ergebe sich ein dem Kläger zustehender Betrag von 63.103,61 EUR s.A..

Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Parteien dahin Folge, dass es das Urteil des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufhob. Die Bauarbeiten am Aufzug seien Mitte 1998 abgeschlossen gewesen. Das Wohnungseigentum sei 1992 begründet worden. Es sei daher auf das WEG 1975 vor dem am 1. 1. 1994 in Kraft getretenen 3. WÄG abzustellen. Danach hätten über die ordnungsgemäße Erhaltung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft hinausgehende nützliche Verbesserungen der Zustimmung aller Miteigentümer bedurft. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung würden Maßnahmen zählen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienten, sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, im Interesse aller Miteigentümer liegen und keine besonderen Kosten verursachen würden. Handle es sich demgegenüber um eine Baumaßnahme, die über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehe, liege eine wichtige Veränderung vor. Zu solchen wichtigen Veränderungen baulicher Art gehöre auch der erstmalige Einbau eines Aufzugs, der daher nach der seinerzeitigen Fassung des WEG 1975 der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft bedurft habe. Vorliegend seien mit sämtlichen Wohnungseigentumsbewerbern Kaufverträge mit gleicher Diktion abgeschlossen worden und daher sei bereits mit Abschluss der Kaufverträge eine Einigung aller Miteigentümer des Hauses über den erstmaligen Einbau eines Aufzugs für 2 bis 4 Personen erfolgt.

Die betreffende Vertragspassage sei entgegen der Ansicht der Beklagten auch ausreichend bestimmt im Sinn von bestimmbar gewesen, wozu es weder einer Einigung der Miteigentümer über die Person des Lifterrichters noch über den konkreten Zeitpunkt der Errichtung bedurft habe. Die auf die Miteigentümer zukommenden Errichtungskosten seien durch mögliche Kostenvoranschläge klärbar und durch Bevorschussung seitens der Miteigentümer oder über einen Kredit finanzierbar gewesen. Es habe demnach eine wirksame Einigung über die außerordentliche Verwaltungsmaßnahme des erstmaligen Lifteinbaus vorgelegen und in diesem Fall stelle dann die Erteilung des Auftrags zur Vornahme der Ausführungsarbeiten eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar, weil darin nur die Umsetzung der bereits gefundenen Einigung zu sehen sei.

Der seit 1. 1. 1994 geltende § 13c WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG habe die Wohnungseigentümergeinschaft mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit in Angelegenheiten der ordentlichen und außerordentlichen Liegenschaftsverwaltung ausgestattet. Als Trägerin aller Rechte und Verbindlichkeiten in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft sei dann mit 1. 1. 2002 die Eigentümergemeinschaft (§ 18 Abs 1 WEG 2002) getreten. Die

Wohnungseigentümergeinschaft, nunmehr die Eigentümergeinschaft habe der bestellte Verwalter zu vertreten, dem nach außen unbeschränkte Vertretungsmacht zukomme. Im Innenverhältnis sei er zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt, wozu auch die Auftragserteilung zu einer auf dem übereinstimmenden Willen aller Miteigentümer beruhenden erstmaligen Lifterrichtung und folglich die Aufnahme von Finanzierungsdarlehen hierfür gehöre.

Der Kläger stütze seinen Anspruch erkennbar auf § 1014 ABGB. Dem Gewalthaber stehe nach dieser Bestimmung der Anspruch zu, allen zur Besorgung des Geschäfts nützlich gemachten Aufwand selbst bei fehlgeschlagenem Erfolg ersetzt zu erhalten. Verwende also der Machthaber eigene Mittel zur Geschäftsbesorgung, seien es Geld oder Sachmittel, sei es, dass er Verpflichtungen eingehe, so habe er Anspruch auf Ersatz des notwendigen oder nützlichen Aufwands. Die §§ 1014, 1015 ABGB würden für Auftrag, Bevollmächtigungsvertrag, aber auch für auftragslose Bevollmächtigung gelten. Voraussetzung für den Ersatz der Auslagen des Klägers sei daher, dass dieser von dem die Eigentümergeinschaft vertretenden Verwalter rechtsgeschäftlich bevollmächtigt, beauftragt oder ermächtigt worden sei. Nun habe der Kläger bereits gegen einzelne der Wohnungseigentümer Verfahren angestrengt (5 Ob 142/06b, 5 Ob 252/06d, 5 Ob 90/07g), in denen der Oberste Gerichtshof gefolgert habe, die vom Kläger vorgenommene Auftragserteilung zur Errichtung der Aufzugsanlage habe nur im Vollmachtsnamen der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt sein können. Zentrale Frage dieser Vorentscheidungen sei jedoch jene der Aktivlegitimation des Klägers bzw der Passivlegitimation der dort beklagten Wohnungseigentümer gewesen, weshalb keine abschließende Auseinandersetzung mit der hier entscheidungswesentlichen Frage erfolgt sei, ob der Verwalter den Kläger wirksam bevollmächtigt, beauftragt oder ermächtigt habe, namens der Eigentümergeinschaft tätig zu werden. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen habe bereits die erste vom Verwalter Heinz P***** durchgeführte Eigentümerversammlung keine Einigkeit über den Lifteinbau ergeben, weshalb der Verwalter selbst nicht aktiv habe werden wollen und die bei ihm aufgelegenen Vollmachten mit Schreiben vom 13. 4. 1994 dem Kläger übermittelt habe. Dabei habe der Verwalter vom Kläger verlangt, „die Angelegenheit direkt mit den Eigentümern abzuwickeln, die Hausverwaltung wird diesbezüglich nicht tätig“. Diese Feststellungen ließen aber keine Bevollmächtigung, Beauftragung oder Ermächtigung des Klägers durch den Hausverwalter erkennen, namens der Eigentümergeinschaft tätig zu werden. Die Übersendung der Spezialvollmachten der Wohnungseigentümer an den Kläger mit dem Hinweis, er möge den Lifteinbau direkt mit den Eigentümern abwickeln, spreche vielmehr gegen eine derartige Bevollmächtigung. Der Kläger habe im erstgerichtlichen Verfahren auch keine konkreten Behauptungen aufgestellt, durch welche Erklärungen des Hausverwalters er konkret zu welchen Geschäftsbesorgungen (Beauftragung des Lifteinbaus, Kreditaufnahme) bevollmächtigt, beauftragt oder ermächtigt worden sein sollte. In diesem Umfang sei das Klagebegehren unschlüssig geblieben, was offenbar weder den Parteien noch dem Erstgericht aufgefallen sei. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren zunächst auf eine Vervollständigung des klägerischen Vorbringens zu dringen und gegebenenfalls entsprechende Feststellungen zu treffen haben. Sollte das Erstgericht zum Ergebnis kommen, dass eine Bevollmächtigung des Klägers erfolgt sei, so sei der Einwand der Beklagten, dem Kläger stehe überhaupt kein Auslagenersatz zu, unberechtigt. Vielmehr sei bei Vorliegen einer entsprechenden Bevollmächtigung der dem Einbau eines Aufzugs für 2 bis 4 Personen entsprechende Aufwand samt dem damit verbundenen Finanzierungsaufwand als nützlich anzusehen. Lediglich der darüber hinausgehende Mehraufwand für einen Aufzug für 6 Personen wäre nicht zu vergüten. Aufwandersatzansprüche verjährten auch erst in 30 Jahren, weshalb insoweit der Verjährungseinwand der Beklagten ebenfalls ins Leere gehe.

Der Kläger wende sich auch mit Recht gegen die Ansicht des Erstgerichts, wonach die Geltendmachung der von ihm an seinen Vertreter für dessen Einschreiten im Bauverfahren bezahlten Kosten und die Kreditzinsen der kurzen Verjährungsfrist nach § 1486 Z 1 ABGB bzw § 1480 ABGB unterlägen. Die Anwendung des § 1486 Z 1 ABGB scheidet hier deshalb aus, weil die Leistung (Aufwand für die Vertreterkosten im Zusammenhang mit dem Bauverfahren) nicht im Geschäftsbetrieb des Klägers erfolgt sei. Es habe sich auch nicht um regelmäßig wiederkehrende Leistungen des täglichen Lebens gehandelt, sondern um den Aufwand für den Lifteinbau, der - bei vorgelegener Bevollmächtigung des Klägers - Teil seines Aufwands der Geschäftsbesorgung gewesen sei.

§ 1480 ABGB regle die Verjährung in Schuldverhältnissen, die auf wiederkehrende Leistungen gerichtet seien. Das fragliche Schuldverhältnis der Streitteile sei aber nicht auf wiederkehrende Leistungen gerichtet gewesen. Auch die Kreditkosten stellten daher einen Teil der vom Kläger geltend gemachten Geschäftsbesorgung dar, sodass eine gesonderte Verjährung ausgeschlossen sei.

Im Hinblick darauf, dass der allfällige Anspruch des Klägers dem Grunde nach noch nicht geklärt sei und auch nicht feststehe, welcher Teil der geltend gemachten Forderung unter Berücksichtigung der darauf entfallenden Kreditkosten den Mehraufwand für den Aufzug für 6 Personen betreffe, sei insgesamt mit Urteilsaufhebung vorzugehen gewesen.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts enthält den Ausspruch, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil das Berufungsgericht - zumindest scheinbar - von jenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 142/06b, 5 Ob 252/06d, 5 Ob 90/07g) abgewichen sei, in denen dieser - obiter - davon ausgegangen sei, die Beklagte habe den Kläger zum Aufzugseinbau wirksam bevollmächtigt.

Gegen den Beschluss des Berufungsgerichts richtet sich der Rekurs des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass der Berufung des Klägers Folge, jener der Beklagten dagegen nicht Folge gegeben werde. Der Kläger macht in seinem Rechtsmittel zusammengefasst geltend, er sei bei Betreuung der Lifterrichtung - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - wirksam als Vertreter der Eigentümergemeinschaft tätig gewesen, weshalb ihm gemäß § 1014 ABGB Aufwändersatz zustehe.

Die Beklagte erstattete eine Rekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Rekurs des Klägers keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs des Klägers ist zulässig, weil das Berufungsgericht die Frage der Ermächtigung des Klägers durch die Beklagte zur Abwicklung der Lifterrichtung unrichtig gelöst hat; der Rekurs ist (nur im Ergebnis) nicht berechtigt.

1. Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat schon mehrfach mit Ansprüchen des Klägers befasst war, welcher dieser aus der von ihm betriebenen Lifterrichtung ableitete. In den zu 5 Ob 142/06b (= wobl 2007/44, 112 [Call]), 5 Ob 252/06d und 5 Ob 90/07g entschiedenen Verfahren hatte der Kläger seine Forderungen allerdings gegen einzelne Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft geltend gemacht. In diesen Verfahren war der Kläger erfolglos.

2. Das Berufungsgericht hat hier - den in 5 Ob 142/06b (= wobl 2007/44, 112 [Call]) dargestellten Grundsätzen folgend - bejaht, dass eine die Liegenschaftseigentümer bindende Vereinbarung über die Errichtung eines Personenaufzugs schon aufgrund der in den (Summen-)Kaufverträgen enthaltenen Vereinbarung zustande gekommen war (insofern zust Call in Anm zu 5 Ob 142/06b, wobl 2007/112), und das Berufungsgericht hat diese vertragliche Regelung auch für ausreichend bestimmt erkannt. Maßnahmen der (schlichten) Durchführung (Abwicklung) der Aufzugserrichtung auf der Grundlage der bereits in den Kaufverträgen enthaltenen Vereinbarung der Miteigentümer stellten sich dann nach Ansicht des Berufungsgerichts (nur mehr) eine vom Verwalter wahrzunehmende Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar (vgl 5 Ob 306/98f = ecolex 1999/153, 392 = MietSlg 50.597 = wobl 1999/85, 183, Call). Gegen all diese rechtlichen Schlussfolgerungen des Berufungsgerichts wird im Rekursverfahren nichts mehr vorgetragen, sodass von diesen im Weiteren ausgegangen werden kann.

3. Da bei der Wohnungseigentümerversammlung am 25. 3. 1996 keine Mehrheit aller Anteile gegen die Durchführung der bereits vertraglich vereinbarten Lifterrichtung zustande gekommen war, war der Verwalter grundsätzlich verpflichtet, dieses Vorhaben zu betreiben. Da sich der Verwalter dieser Aufgabe offenbar nicht (unmittelbar) selbst unterziehen wollte, übertrug er die bei ihm aufgelegenen Vollmachten für den Lifteinbau mit Schreiben vom 13. 4. 1994 dem Kläger und verlangte von diesem, „die Angelegenheit Lifteinbau direkt mit den Eigentümern abzuwickeln und somit wird die Hausverwaltung diesbezüglich nicht tätig“. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist dieses Erklärungsverhalten des Verwalters unter den gegebenen Umständen im Sinne einer Ermächtigung des Klägers zum Einschreiten für die Beklagte zu werten:

Zunächst ist unzweifelhaft, dass der Verwalter als das vertretungsbefugte Organ der Eigentümergemeinschaft selbst wiederum rechtsgeschäftlich eine Vollmacht (Ermächtigung) erteilen kann (vgl 5 Ob 142/06b = wobl 2007/44, 112 [Call], Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 18 WEG 2002 Rz 75). Um dem Kläger praktisch die Durchführung des Bauvorhabens in verwaltungstechnischer Hinsicht und dessen Finanzierung zu ermöglichen, übertrug ihm der Verwalter die bei diesem aufgelegenen (Spezial-)Vollmachten. Wenn der Kläger dann die „Abwicklung“ der „Angelegenheit Lifteinbau“ durchführen sollte, dann war dies rechtlich - einerseits im Hinblick auf die in den Kaufverträgen enthaltene Regelung und andererseits nach Maßgabe der gesetzlichen Kompetenzverteilung - überhaupt nur auf der Basis einer Ermächtigung zum Einschreiten für die beklagte Eigentümergemeinschaft möglich. Der scheinbar einschränkende Hinweis, dass „die Angelegenheit Lifteinbau direkt mit den Eigentümern abzuwickeln (sei) und ... die Hausverwaltung diesbezüglich nicht (mehr) tätig (werde)“, kann unter den gegebenen Umständen nur

dahin verstanden werden, dass der Verwalter diese Aufgabe nicht unmittelbar selbst wahrnehmen, sondern eben dem Kläger überlassen wollte. Hätte der Verwalter demgegenüber ein Einschreiten des Klägers als von ihm oder einem (nicht mehrheitlichen) Teil der Mit- und Wohnungseigentümer nicht gewollt ausschließen wollen, hätte er auf den Kläger überhaupt nicht eingehen müssen und ihm insbesondere nicht Vollmachten überlassen brauchen. Insgesamt ist daher im Verhalten des Verwalters ein Abschieben der „Verwaltungsagenda Lifteinbau“ auf den Kläger und darin folglich auch dessen Ermächtigung zu sehen, die Abwicklung des Lifteinbaus rechtlich namens der beklagten Eigentümergemeinschaft vornehmen zu können.

4. Da bereits auf der Basis der vom Erstgericht im Rahmen des Prozessvorbringens des Klägers getroffenen Feststellungen dessen Ermächtigung zum Einschreiten für die Beklagte bejaht werden kann, bedarf es zu dieser Frage der vom Berufungsgericht aufgetragenen Verfahrensergänzung nicht; vielmehr ist der vom Kläger auf § 1014 ABGB gestützte Anspruch auf Ersatz des zur Besorgung des Geschäfts nützlich gemachten Aufwands dem Grunde nach zu bejahen. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren (nur mehr) den Anspruch des Klägers der Höhe nach eindeutig nachvollziehbar zu klären und dazu aussagekräftige Feststellungen (und nicht bloß Verweis auf Beilagen) vorzunehmen haben. Bei der Ermittlung des Aufwandsersatzanspruchs wird zu berücksichtigen sein, dass - wie (nunmehr) unstrittig - Errichtungs- und Finanzierungskosten nur insoweit berechtigt sind, als sie den Aufwand betreffen, der für einen auf 2 bis 4 Personen ausgelegten Lift notwendig war. Nach der oben schon dargelegten und unbekämpft gebliebenen Rechtsansicht des Berufungsgerichts ist eine Verjährung einzelner Ersatzansprüche (Vertretungskosten, Zinsen) nicht eingetreten, und vom Aufwandsersatzanspruch des Klägers als Vertreter der beklagten Eigentümergemeinschaft muss er - jedenfalls von sich aus - den auf ihn als Mit- und Wohnungseigentümer entfallenden Teil der Errichtungskosten nicht bereits vorsorglich in Abzug bringen.

Im Ergebnis war somit der aufhebende Beschluss des Berufungsgerichts zum Zweck der genauen Klärung der Höhe des dem Kläger zustehenden Aufwandsersatzanspruchs zu bestätigen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E90497

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:00500B00230.08X.0324.000

Im RIS seit

23.04.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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