jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/7/31 5Ob69/19m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.07.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Eigentümergemeinschaft der *****, vertreten durch die Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft (OG), Wien, wegen 12.155,55 EUR sA (Revisionsinteresse 9.699,68 EUR sA), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28. Dezember 2018, GZ 64 R 57/18g-42, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 29. Mai 2018, GZ 51 C 239/15m-38, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass es lautet:

„1. Die Klageforderung besteht mit 819,12 EUR zu Recht.

2. Die Gegenforderung besteht nicht zu Recht.

3. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen 819,12 EUR samt 4 % Zinsen seit 15. 7. 2014 zu zahlen und die mit 49,49 EUR bestimmte anteilige Pauschalgebühr zu ersetzen.

4. Das Mehrbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei 11.336,43 EUR sA zu zahlen, wird abgewiesen.

5. Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 8.365,17 EUR (darin enthalten 1.394,19 EUR USt) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die klagende Partei ist weiters schuldig, der beklagten Partei die mit 4.427,01 EUR (darin enthalten 322,17 EUR USt und 2.493,99 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Zugunsten der Miteigentümer der Liegenschaft wurde zu TZ 3621/2008 die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG im Grundbuch angemerkt. Bis zum 12. 3. 2011 verwaltete ein Einzelunternehmer die Liegenschaft. Nach dessen Tod führte seine Erbin das Einzelunternehmen fort und verwaltete die Liegenschaft weiter. Mit Gesellschaftsvertrag vom 19. 7. 2012 gründete die Erbin gemeinsam mit der Klägerin eine

Immobilienverwaltung GmbH & Co OG, in die sie das Einzelunternehmen einbrachte. Im März 2013 trat die Erbin aus der GmbH & Co OG aus, womit diese erlosch und das Gesellschaftsvermögen auf die Klägerin als verbleibende Gesellschafterin überging.

Eine formelle Verständigung der Eigentümergemeinschaft vom Unternehmensübergang erfolgte zunächst nicht. Mit Schreiben vom 2. 8. 2013 widersprach der Mehrheitseigentümer ausdrücklich der Übernahme des ursprünglichen Vertragsverhältnisses mit dem Einzelunternehmer durch die Klägerin.

Die Klägerin begehrte zuletzt 12.155,55 EUR sA. Dazu brachte sie vor, sie habe die Liegenschaft bis Ende 2013 verwaltet und dazu im April 2012 ein Anderkonto eröffnet, über das sie die Aufwendungen für die Liegenschaft abgerechnet habe, die die Einnahmen überstiegen hätten. Das von der ursprünglich als Einzelunternehmen geführten Hausverwaltung eingerichtete Sammelkonto habe für die gegenständliche Liegenschaft per 31. 7. 2012 einen Rückstand von 8.101,58 EUR aufgewiesen. Diesen Rückstand habe sie am 10. 8. 2012 durch Überweisung von dem von ihr zur Verwaltung neu eröffneten Konto ausgeglichen. Der Betrag von 8.101,58 EUR ergebe sich aus den Abrechnungen für die Jahre 2009 bis 2012. Bei der Schließung habe der Negativsaldo am Sammelkonto (für die Liegenschaft) 13.711,06 EUR betragen, den sie als Inhaberin des Anderkontos ausgleichen habe müssen. Unabhängig vom Vorliegen eines Verwaltungsvertrags habe sie die Verwaltung der Liegenschaft in der Zeit von 2012 bis 2014 faktisch geführt; sie stütze ihr Begehren daher nicht nur auf (schlüssigen) Vertrag, sondern auch auf Geschäftsführung ohne Auftrag und Bereicherung. Ihre Tätigkeit sei notwendig, zweckmäßig und nützlich gewesen.

Die beklagte Eigentümergemeinschaft wendete
– soweit für das Revisionsverfahren noch von Relevanz – Verjährung ein. Gemäß§ 837 ABGB iVm § 1014 ABGB verjähre der Anspruch auf Aufwandersatz binnen drei Jahren. Zahlungen und Aufwendungen der Jahre 2009, 2010 und 2011 seien bereits verjährt gewesen, als die Klägerin das Sammelkonto ausgeglichen habe. Sämtliche von der Klägerin angeführten Zahlungen seien daher weder notwendig noch nützlich gewesen; abzüglich der bereits verjährten Forderungen aus den Jahren 2009 bis 2011 ergebe sich tatsächlich ein Guthaben von 1.598,32 EUR zugunsten der Eigentümergemeinschaft.

Das Erstgericht stellte die Klageforderung mit 10.518,80 EUR als zu Recht bestehend und eine – im Revisionsverfahren nicht mehr relevante – Gegenforderung als nicht zu Recht bestehend fest, verurteilte die beklagte Eigentümergemeinschaft zur Zahlung dieses Betrags und wies ein Mehrbegehren von 1.636,75 EUR ab. Soweit für das Revisionsverfahren noch erheblich traf es ergänzend zum eingangs wiedergegebenen Sachverhalt folgende Feststellungen:

Die als Einzelunternehmen geführte Hausverwaltung hatte für alle von ihr verwalteten Liegenschaften ein Sammelkonto eingerichtet. Über dieses Konto wurden auch die Ein- und Ausgänge der gegenständlichen Liegenschaft abgerechnet. Im Zug der Diskussion, ob die GmbH & Co OG die Hausverwaltung übernehmen sollte, forderten die Miteigentümer ein eigenes Konto zur Verwaltung der Liegenschaft ein. Daraufhin wurden die Ein- und Ausgänge betreffend die Liegenschaft am Sammelkonto unter Zuhilfenahme von Buchungsbelegen „aufgedröselt“, wobei sich herausstellte, dass zum Stichtag 30. 6. 2012 (richtig: 31. 7. 2012) ein Rückstand von 8.101,58 EUR bestand, der auf die gegenständliche Liegenschaft entfiel. Dieser Rückstand resultierte zu einem großen Teil daraus, dass ein Miteigentümer die auf ihn entfallenden Aufwendungen für die Liegenschaft nicht bezahlt hatte.

Nach der Gründung der GmbH & Co OG eröffnete diese ein Anderkonto für die Liegenschaft und leistete daraus am 31. 7. 2012 (richtig: 10. 8. 2012) eine Zahlung von 8.101,58 EUR auf das Sammelkonto, um den Rückstand, der sich aus der Verwaltung der Liegenschaft auf diesem Konto ergeben hatte, auszugleichen. Mit diesem Betrag war der ursprüngliche Hausverwalter in Vorlage getreten, damit das Sammelkonto nicht „ins Minus“ kommt.

Auch nachdem das Anderkonto für die Liegenschaft eröffnet worden war, kam es am Sammelkonto zu diese Liegenschaft betreffenden Bewegungen, sodass sich bis 31. 12. 2012 ein weiterer Rückstand von 2.300,45 EUR ergab. Um diesen auszugleichen, überwies die GmbH & Co OG am 30. 4. 2013 vom Anderkonto der Liegenschaft 2.300,45 EUR auf das Sammelkonto. In Ergänzung dazu listete das Erstgericht die Ein- und Ausgänge am Sammelkonto auf, aus denen sich für die Periode 2009 bis 2011 ein Minus von 9.699,68 EUR und für die Zeit von Jänner bis Juli 2012 ein Plus von 1.598,07 EUR errechnet. Unter Berücksichtigung der Ein- und Ausgänge in der Zeit von Jänner bis Juli 2012 ergibt sich der zum Ausgleich des Sammelkontos vom Anderkonto am 10. 8. 2012 überwiesene Betrag von 8.101,58 EUR.

In rechtlicher Hinsicht folgerte das Erstgericht, dass das Vertragsverhältnis der beklagten Eigentümergemeinschaft mit

dem ursprünglichen Einzelunternehmer fortbestanden habe, sodass die Klägerin zur Beklagten in keinem Vertragsverhältnis gestanden sei. Deren Tätigkeit und die von ihr gelegte Rechnung sei daher unter dem Aspekt der Geschäftsführung ohne Auftrag nach §§ 1035 ff ABGB zu prüfen. Abzüglich einzelner von der Beklagten zu Recht bemängelter Positionen von gesamt 1.636,75 EUR ergebe sich ein Betrag von 10.518,80 EUR, der zum klaren und überwiegenden Vorteil der Beklagten aufgewendet worden und daher der Klägerin zu ersetzen sei.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Der Verwalter trete für einen säumigen Wohnungseigentümer mit eigenem Vermögen in Vorlage, wenn kein gesondertes Konto für die Eigentümergemeinschaft geführt werde. In einem solchen Fall liege eine materiell eigene Schuld des Verwalters vor, sodass sich sein Anspruch auf Rückersatz auf § 1042 ABGB gründe und der 30-jährigen Verjährungsfrist unterliege. Nach den Feststellungen habe der Einzelunternehmer bzw dessen Erbin bis Anfang März 2012 ein Sammelkonto für alle verwalteten Liegenschaften geführt. Auf dieses Konto seien auch die Ein- und Ausgänge für diese Liegenschaft gebucht worden. Erst Ende März 2012 sei ein gesondertes Konto für die Beklagte (Anderkonto der Klägerin [zunächst der GmbH & Co OG]) eingerichtet worden. Zur Abdeckung des Rückstands auf dem Sammelkonto habe die Klägerin Ausgleichszahlungen geleistet. Da der Einzelunternehmer in Vorlage getreten sei, seien die dem Rückstand von 8.101,58 EUR zugrunde liegenden Forderungen des Verwalters im Zeitpunkt der Ausgleichszahlung vom 10. 8. 2012 noch nicht verjährt gewesen. Darüber hinaus beginne eine dreijährige Verjährungsfrist jeweils erst mit Ablauf des Jahres, in dem die Aufwendungen entstanden seien, zu laufen und liefe jeweils drei Jahre später ab. Der mit 10. 8. 2012 erfolgte Ausgleich des Sammelkontos sei innerhalb dieser Frist erfolgt. Der Ausgleich des Rückstands am Sammelkonto von 2.300,45 EUR mit 30. 4. 2013 betreffe Kontobewegungen des Jahres 2012 und sei selbst unter Zugrundelegung einer dreijährigen Frist nicht verjährt.

Die Revision erklärte das Berufungsgericht über Antrag nach § 508 ZPO für zulässig, weil unklar sei, ob im vorliegenden Fall die dreijährige Verjährungsfrist zur Anwendung gelange und wann diese zu laufen beginne.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Klägerin beantwortete Revision der Beklagten ist zulässig, weil das Berufungsgericht die Verjährungsfrage unrichtig gelöst hat; sie ist auch berechtigt.

1. Die Bestellung des Verwalters wird in § 19 WEG geregelt. Danach kann die Eigentümergemeinschaft eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Unstrittig ist, dass die Verwaltung der Liegenschaft bis 12. 3. 2011 von einem Einzelunternehmer und danach von dessen Erbin geführt wurde. Mit Gesellschaftsvertrag vom 19. 7. 2012 brachte die Erbin das Einzelunternehmen in eine mit der Klägerin gegründete GmbH & Co OG ein.

2.1 Nach § 38 Abs 1 UGB übernimmt, wer ein unter Lebenden erworbenes Unternehmen fortführt, mangels anderer Vereinbarung zum Zeitpunkt des Unternehmensübergangs die unternehmensbezogenen, nicht höchstpersönlichen Rechtsverhältnisse mit den bis dahin entstandenen Rechten und Verbindlichkeiten. Der Dritte kann gemäß § 38 Abs 2 UGB der Übernahme seines Vertragsverhältnisses binnen drei Monaten nach Mitteilung davon sowohl gegenüber dem Veräußerer als auch gegenüber dem Erwerber widersprechen; in der Mitteilung ist auf das Widerspruchsrecht hinzuweisen. Im Fall eines wirksamen Widerspruchs besteht das Vertragsverhältnis mit dem Veräußerer fort.

2.2 Bei der in § 38 UGB angeordneten Übernahme von Rechtsverhältnissen handelt es sich nicht bloß um einen Beitritt des Erwerbers (Fuchs/W. Schumacher in Straube/Ratka/Rauter, UGB I4 § 38 Rz 4 mwN). Es werden nicht nur Vertragsverhältnisse, sondern auch andere (schuldrechtliche) Rechtsverhältnisse erfasst, wie etwa Ansprüche aus Delikt, Bereicherung oder Geschäftsführung ohne Auftrag (vgl Dellinger in Zib/Dellinger, UGB § 38 Rz 69; Karollus in Jabornegg/Artmann, UGB2 § 38 Rz 23 je mwN). Die Einbringung eines Einzelunternehmens einer natürlichen Person in eine Kapitalgesellschaft unterliegt ebenfalls § 38 UGB (Fuchs/Schuhmacher aaO § 38 Rz 21). Aufgrund des weiten Unternehmensbegriffs des § 1 UGB und des Verzichts auf das Kriterium der Firmenfortführung fällt auch die Übertragung von nicht im Firmenbuch eingetragenen Unternehmen unabhängig von ihrer Größe unter § 38 UGB (Dellinger aaO § 38 Rz 10). Im Fall des Unternehmensübergangs kommt es zu einem ex lege Rechtsübergang der unternehmensbezogenen, nicht höchstpersönlichen Rechtsverhältnisse des Veräußerers ohne weiteren Verfügungsakt, der unmittelbar zum Parteiwechsel führt (Dehn in U. Torggler, UGB2 § 38 Rz 22, 40, 42).

2.3 Höchstpersönlichkeit ist dann nicht anzunehmen, wenn es für die Auftragsausführung nicht primär auf die persönliche Tätigkeit, sondern den Einsatz der Ressourcen des Unternehmens des Auftragnehmers ankommt (vgl RIS-Justiz RS0019921). Sie ist bei der von einem berufsmäßigen Hausverwalter zu erbringenden Leistung im Regelfall nicht

gegeben (5 Ob 47/15w; Rubin in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.03 § 1022 Rz 27). Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 38 UGB auf das zum Verwalter nach § 19 WEG begründete Rechtsverhältnis hat der erkennende Senat daher bereits in der Entscheidung zu 5 Ob 133/17w bejaht.

Der Eigentümergemeinschaft als Vertragspartnerin des Verwaltungsvertrags steht demnach das Widerspruchsrecht nach § 38 Abs 2 UGB zu.

3.1 Nach dem vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt widersprach der Mehrheitseigentümer der Übernahme des ursprünglichen Vertragsverhältnisses mit dem Einzelunternehmer durch die GmbH & Co OG. Die beklagte Eigentümergemeinschaft legt ihrer Revision unter Berufung auf § 142 UGB jedoch zugrunde, dass die Klägerin nach Austritt der Erbin nach dem ursprünglich verwaltenden Einzelunternehmer aus der GmbH & Co OG einzig verbleibende Gesellschafterin und als Gesamtrechtsnachfolgerin zur Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Rechtsverhältnis des ursprünglichen Verwalters (dessen Erbin) zur Eigentümergemeinschaft legitimiert ist. Sie wendet sich nur gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, Forderungen betreffend die Verwaltungsperioden 2009, 2010 und 2011 seien nicht verjährt, und macht dazu geltend, die ihr gegenüber verfolgten Ansprüche seien den §§ 837, 1014 ABGB zu unterstellen und unterlägen daher gemäß § 1486 Z 1 ABGB der kurzen Verjährungsfrist. Ausgehend davon seien Forderungen für die Jahre 2009 bis 2011 von gesamt 9.699,68 EUR verjährt, sodass der der Klägerin zu ersetzende Rückstand 819,12 EUR betrage. Die Klägerin geht in ihrer Revisionsbeantwortung zwar auch von einer Vermögensübertragung der als Einzelunternehmen geführten Hausverwaltung an die GmbH & Co OG aus, steht jedoch auf dem Standpunkt, dass die Verjährungsfrist frühestens mit der Leistung der Ausgleichszahlung auf das Sammelkonto zu laufen begonnen habe.

3.2 Ausgehend von diesen Standpunkten und dem Anfechtungsumfang in der Revision sind den weiteren Überlegungen zunächst Betrachtungen zu den Forderungen aus dem Rechtsverhältnis des verwaltenden Einzelunternehmers gegenüber der beklagten Eigentümergemeinschaft voranzustellen. Der von der Klägerin zur Abdeckung des Rückstands am Sammelkonto per 31. 12. 2012 überwiesene Betrag von 2.300,45 EUR und die übrigen Positionen der von der Klägerin für die Zeit nach 2011 gelegten Rechnung – soweit sie vom Erstgericht anerkannt wurden – sind im Revisionsverfahren dem Grunde und der Höhe nach nicht mehr strittig.

4.1 Die organisationsrechtliche Stellung des Verwalters ist von seiner schuldrechtlichen Beziehung zur Eigentümergemeinschaft grundsätzlich zu trennen. Soweit das Wohnungseigentumsrecht keine speziellen Regelungen trifft, richtet sich das Verhältnis zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft nach allgemeinem Zivilrecht, wobei der Verwaltungsvertrag als Bevollmächtigungsvertrag im Sinn der §§ 1002 ff ABGB anzusehen ist (RS0110934; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 § 19 WEG Rz 24; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht23 § 19 WEG Rz 5). Als Machthaber der Eigentümergemeinschaft (§ 837 ABGB) hat der Verwalter gemäß § 1014 Satz 1 ABGB Anspruch darauf, dass ihm der Gewaltgeber den zur Besorgung des Geschäfts notwendig oder nützlich gemachten Aufwand ersetzt. Nur soweit feststeht, ob der Verwalter überhaupt einen Aufwand im Sinn des § 1014 ABGB für die Eigentümergemeinschaft getätigt hat, kann er sie von dieser als seiner Geschäftsherrin ersetzt verlangen (vgl 5 Ob 265/98a).

4.2 Nach den Feststellungen wurde zur Verwaltung der Liegenschaft bis etwa Ende März 2012 entgegen § 20 Abs 6 WEG nicht ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder ein Anderkonto geführt, sondern die Ein- und Ausgaben für alle verwalteten Liegenschaften über ein Sammelkonto verrechnet. Auf diesem Sammelkonto ergab sich für die Periode 2009 bis Ende 2011 ein Negativsaldo für die gegenständliche Liegenschaft von insgesamt 9.699,68 EUR. Die über das Sammelkonto verrechneten Ausgaben für die Liegenschaft überstiegen daher in dieser Zeit die Einnahmen, sodass der damalige Verwalter das auf ihn lautende Konto überziehen musste, um die laufenden Ausgaben der Liegenschaft zu begleichen. Nur soweit es sich dabei überhaupt um Aufwendungen des ehemaligen Verwalters für die Eigentümergemeinschaft als dessen Geschäftsherrin (und nicht etwa einem Miteigentümer) handelte, ist ein Anspruch gemäß § 1014 ABGB überhaupt denkbar.

4.3 Ansprüche des Verwalters auf Auslagenersatz für wiederkehrende Leistungen unterliegen nach ständiger Rechtsprechung und überwiegender Lehre der Verjährungsregel des § 1486 Z 1 ABGB und verjähren in drei Jahren (RS0034238; Strasser in Rummel, ABGB3 § 1014 Rz 7; Würth in Rummel, ABGB3 § 20 WEG Rz 2; Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas, ABGB4 § 837 Rz 17; Schatzl/Spruzina in GeKo, Wohnrecht II § 20 WEG 2002 Rz 97 ua). Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Ende des entsprechenden Abrechnungszeitraums, sodass der Verwalter den Beginn

der Verjährungsfrist nicht durch verspätete Rechnungslegung hinausschieben kann (RS0019520; Tanczos/Eliskases aaO). Zu den wiederkehrenden Leistungen, die der Verjährungsregel des § 1486 Z 1 ABGB unterliegen, gehören insbesondere vom Verwalter bevorschusste Betriebskosten aber auch Aufwendungen für kleinere Reparaturen. Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei den dem Negativsaldo der Periode 2009 bis Ende 2011 zugrunde liegenden Aufwendungen nicht um solche Posten gehandelt hätte und diese daher nicht den Charakter wiederkehrender Leistungen aufgewiesen hätten, ergeben sich weder aus dem Vorbringen der Klägerin noch aus der festgestellten Tatsachengrundlage.

4.4 Liegt daher, wie die Beklagte ungeachtet der Feststellungen des Erstgerichts meint, ein Übergang des Rechtsverhältnisses zum ursprünglich verwaltenden Einzelunternehmen gemäß §§ 38, 142 UGB auf die Klägerin vor, kann letztere lediglich Ansprüche gemäß § 1014 ABGB gegenüber der Eigentümergemeinschaft geltend machen. Mit der Leistung der Ausgleichszahlung, die die Klägerin von dem von ihr für die Liegenschaft eröffneten Anderkonto auf das Sammelkonto des ursprünglichen Verwalters vornahm, hat diese dann eine eigene Schuld gegenüber der kontoführenden Bank beglichen; für die im Revisionsverfahren relevante Frage der Verjährung ist diese Zahlung ebenso wie der Wechsel der Person des Gläubigers oder Schuldners aber ohne jede Bedeutung (vgl dazu M. Bydlinski in Rummel, ABGB3 § 1493 ABGB Rz 3). Die der Klage zugrunde liegende Forderung, soweit sie sich auf Aufwendungen des Verwalters für die Abrechnungsperiode 2009 bis 2011 bezieht, unterliegt danach der kurzen Verjährungsfrist.

4.5 Zu keinem anderen Ergebnis gelangt man, wenn man – wie das Erstgericht – davon ausgeht, dass kein Rechtsübergang gemäß § 38 UGB eingetreten ist, das Vertragsverhältnis zum verwaltenden Einzelunternehmer daher aufrecht blieb. In diesem Fall hat die Klägerin mit der Zahlung zum Ausgleich des Negativsaldos am Sammelkonto für die Perioden 2009 bis 2011 zwar möglicherweise einen Aufwand für die Beklagte getragen, sodass § 1042 ABGB zum Tragen käme. Nach dieser Bestimmung hat, wer für einen Andern einen Aufwand macht, den dieser nach dem Gesetze selbst hätte machen müssen, das Recht, Ersatz zu fordern. Nur soweit die Pflicht des Anderen reicht, kann Ersatz gefordert werden (RS0104142); der Umfang des Anspruchs richtet sich nach der fremden Schuld (vgl RS0104142 [T10]).

4.6 § 1042 ABGB erfordert, dass zwischen dem Beklagten und einem Dritten eine Rechtsbeziehung bestand, die jenen zum Aufwand verpflichtet hätte (RS0104150 [T1]). Auch in einem solchen Fall beruht eine allfällige Verpflichtung der Beklagten auf § 1014 erster Satz ABGB; nur insoweit die Beklagte ihrem ehemaligen Verwalter nach dieser Bestimmung den Ersatz von Auslagen im Sinn der obigen Darlegungen schuldete, könnte sich die Klägerin ihr gegenüber auf § 1042 ABGB berufen. Nach nunmehr einheitlicher und gesicherter Rechtsprechung unterliegt aber auch der Ersatzanspruch nach § 1042 ABGB keiner längeren Verjährung als die ihm zugrunde liegende Forderung (RS0119861; Koziol/Spitzer in KBB5 Rz 6 zu § 1042; Apathy in Schwimann/Kodek4 Rz 8 zu § 1042). Die Verjährung folgt in einem solchen Fall aus Gründen des Schuldnerschutzes der des getilgten Anspruchs, sodass der Zeitpunkt der Zahlung auf das Sammelkonto entgegen der Ansicht der Klägerin ohne Bedeutung ist. Die Entscheidung zu 5 Ob 213/00k, auf die das Berufungsgericht seine Rechtsansicht stützte, kommt im vorliegenden Zusammenhang schon deshalb nicht zum Tragen, weil nicht zu beurteilen ist, ob der Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft für einen Wohnungseigentümer in Vorlage getreten ist, sondern der Anspruch des ursprünglich beauftragten Verwalters als Machthaber auf Ersatz des Aufwands, den er für die beklagte Eigentümergemeinschaft als Gewaltgeberin tätigte.

5.1 § 20 Abs 3 WEG normiert die Pflicht des Verwalters, den Wohnungseigentümern nach den Regeln des § 34 WEG eine ordentliche sowie richtige Abrechnung zu legen. Daneben besteht für den Verwalter die im vorhinein unabdingbare Pflicht zur jederzeitigen Rechnungslegung gegenüber der Eigentümergemeinschaft (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 70 mwN). Mangels Vereinbarung bestimmt sich die Abrechnungsperiode für den Hausverwalter nach der Verkehrsübung (Strasser aaO §§ 1014, 1015 ABGB Rz 7). Das Ende des Abrechnungszeitraums ist für den Beginn der Verjährungsfrist entscheidend (RS0019520). Bei Geschäftsbesorgungsleistungen des täglichen Lebens, wie die Bevorschussung von Betriebskosten, entspricht ein mit dem Kalenderjahr übereinstimmender Abrechnungszeitraum der Übung des Verkehrs (siehe nur § 34 Abs 2 WEG; § 21 Abs 3 MRG), sodass die Verjährungsfrist für die Auslagen des Verwalters für die Abrechnungszeiträume 2009, 2010 und 2011 spätestens mit Ende des Jahres 2011 zu laufen begonnen hat. Darauf beruhende Ansprüche waren daher bei Einbringung der Klage am 12. 5. 2015 bereits verjährt. Nach Abzug der verjährten Forderungen von gesamt 9.699,68 EUR und der bereits vom Erstgericht abgewiesenen Positionen (gesamt 1.636,75 EUR) verbleibt letztlich eine berechtigte Forderung der Klägerin von 819,12 EUR.

6. Der Revision ist somit Folge zu geben und das Klagebegehren in dem noch bekämpften Umfang abzuweisen.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 43 Abs 2 erster Fall ZPO und für das Rechtsmittelverfahren zudem auf§ 50 ZPO. Die Obsiegensquote der Beklagten in den Verfahren erster und zweiter Instanz beträgt rund 93 %, sodass sie Anspruch auf Ersatz ihrer gesamten Kosten auf Basis des ersiegten Betrags hat. Die Pauschalgebühr für das Berufungsverfahren ist ihr entsprechend der Obsiegensquote zu ersetzen. Der Klägerin gebührt im Umfang ihres Obsiegens Ersatz der von ihr getragenen Pauschalgebühr erster Instanz. Entsprechend den Einwendungen der Klägerin gegen das Kostenverzeichnis der Beklagten steht dieser kein Ersatz für die Vertagungsbitte vom 10. 8. 2016 und der in Ergänzung zu dieser eingebrachten Äußerung vom 22. 8. 2018 zu. Die Anträge vom 22. 7. 2015 und 24. 2. 2016 führten zu einer Fristerstreckung und sind daher zu honorieren. Für das Verfahren in zweiter und dritter Instanz (in dem die Beklagte zur Gänze obsiegte) war zu beachten, dass der Erhöhungsbetrag gemäß § 23a RATG 2,10 EUR beträgt.

Textnummer

E125876

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00069.19M.0731.000

Im RIS seit

26.08.2019

Zuletzt aktualisiert am

26.08.2019

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