jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/5/27 5Ob21/20d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.2020

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 DI J*****, gegen die beklagte Partei P***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 1. Oktober 2019, GZ 58 R 59/19b-87, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Baden vom 25. April 2019, GZ 15 C 170/17d-77, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

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

„Das Klagebegehren, es werde festgestellt, dass die beklagte Partei nicht Hausverwalterin der Liegenschaft EZ ***** KG *****, ist bzw war, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 2.510,72 EUR (darin enthalten 395,62 EUR USt und 137 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die klagende Partei ist weiters schuldig, der beklagten Partei die mit 2.518,88 EUR (darin enthalten 205,48 EUR USt und 1.286 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten der Rechtsmittelverfahren binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****. Die P***** GmbH war Hausverwalterin dieser Liegenschaft. Deren Geschäftsführer gründete Anfang 2008 die nunmehrige Beklagte, die ebenfalls Immobilien verwaltet, und strebte an, die Hausverwaltung der Liegenschaft durch diese Gesellschaft fortzuführen.

Ab Jänner 2008 unterfertigten einzelne Miteigentümer, teils anlässlich von Aufenthalten in den Büroräumlichkeiten der Beklagten und unter Vorspiegelung, dass Daten für die Behörden aufgefrischt werden müssten, eine Vollmacht zur Verwaltung der Liegenschaft zugunsten der Beklagten. Ab April 2008 unterfertigten weitere Miteigentümer von der Beklagten aufgelegte Unterschriftslisten, die ebenfalls eine Vollmachtserteilung an sie enthielten. In den Begleitschreiben dazu begründete der Geschäftsführer die Notwendigkeit zur Unterschriftsleistung damit, dass wegen des Todes einer Gesellschafterin eine „Berichtigung der Firma“ erfolgen habe müssen. Bis zum 29. 7. 2008 hatten mehr als die Hälfte der Miteigentümer, die auch mehr als die Hälfte der Anteile repräsentierten, derart eine Vollmacht für die Beklagte unterfertigt. Den Miteigentümern der Liegenschaft wurde vor der Unterschriftsleistung nicht mitgeteilt, dass auf diesem Weg eine Beschlussfassung zur Neubestellung der Beklagten als Liegenschaftsverwalterin beabsichtigt

wäre. Eine Verständigung aller Miteigentümer von einem solchen Vorgang erfolgte ebenso wenig, wie ein Aushang des Ergebnisses der von der Beklagten initiierten Aktion. Auch eine individuelle Verständigung der Miteigentümer von einem solchen Ergebnis unterblieb.

Der Kläger bestritt in der Folge bereits ab dem Jahr 2009 in Gerichtsverfahren die Legitimation der Beklagten zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft.

Im August 2010 brachte die Beklagte folgenden Aushang an:

„Sehr geehrte Damen und Herren, da wir vor einigen Tagen von einem Eigentümer über die Vorgängerfirma [...] GmbH angesprochen wurden, möchten wir hiermit klarstellen, dass seit Anfang 2008 die [...] GmbH (Anm.: die Beklagte) mit der Verwaltung ihrer Liegenschaft schriftlich bevollmächtigt und beauftragt wurde. Die Firma [Vorgänger] GmbH wird nach Begleichung allfälliger offener Forderungen liquidiert, d.h. aufgelöst und steht mit der [beklagten] GmbH in keiner Verbindung. Hr. Mag. [...] ist langjähriger Mitarbeiter, Teilhaber und gewerberechtlicher Geschäftsführer der [Anm.: beklagten] GmbH."

Im Oktober sendete die Beklagte diesen Aushang mit einem Begleitbrief folgenden Inhalts an alle Miteigentümer:

„Sehr geehrte Damen und Herren, da wir von einem Eigentümer angerufen wurden, dass das Gerücht kursiert, die Hausverwaltung sei in Konkurs, haben wir am 27. 8. 2010 beiliegendes Schreiben in allen Stiegenhäusern ausgehängt. Die Aushänge wurden aber sogleich heruntergenommen, sodass wir das Schreiben nun an alle Eigentümer versenden. [...]"

Im Jahr 2016 initiierte die Beklagte eine „Umlaufumfrage" (gemeint: einen Umlaufbeschluss) mit dem Inhalt, dass die Mit- und Wohnungseigentümer beabsichtigen, sie per sofort zur Verwalterin der Liegenschaft zu bestellen. Das Abstimmungsergebnis dieser „Umfrage" wurde durch einen Aushang kundgemacht und in der Folge unter anderem vom Kläger angefochten. Der Beschluss wurde rechtskräftig als rechtsunwirksam aufgehoben.

Die weit überwiegende Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer begleicht die regelmäßigen Vorschreibungen der Beklagten für die Liegenschaftsaufwendungen. Lediglich der Kläger hatte in der Vergangenheit die Zahlung immer wieder mit dem Argument verweigert, die Beklagte sei nicht zur Verwaltung legitimiert. In den deswegen gegen den Kläger geführten Erkenntnis- und Exekutionsverfahren vertrat die Beklagte bzw ein von ihr beauftragter Rechtsanwalt die Eigentümergemeinschaft. Zwei weitere Mit- und Wohnungseigentümer kamen der Aufforderung zur Zahlung ihrer Anteile für die thermische Sanierung des Hauses nicht nach.

Der Kläger zweifelt die Legitimation der Beklagten durch die im Jahr 2008 von Miteigentümern erteilten Vollmachten zur Verwaltung der Liegenschaft an und begehrte zunächst die Feststellung, „ob die Beklagte die vorgebliche Hausverwaltung der Liegenschaft [...] rechtmäßig inne hat oder nicht". Dieser Antrag wurde im Verfahren außer Streitsachen behandelt. Nach Verbesserung des Antrags durch den Kläger stellte das Außerstreitgericht mit Sachbeschluss vom 21. 7. 2016 fest, dass der Umlaufbeschluss [...], mit welchem die Beklagte zur Hausverwaltung bestellt und bevollmächtigt werden sollte, rechtsunwirksam sei.

Aus Anlass eines von Mit- und Wohnungseigentümern gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurses hob das Landesgericht Wiener Neustadt als Rekursgericht mit Entscheidung zu 19 R 95/16f diesen Sachbeschluss sowie das nach Einlangen des verfahrenseinleitenden Schriftsatzes geführte Verfahren als nichtig auf und trug dem Erstgericht die Einleitung des gesetzlichen Verfahrens über den als Klage zu wertenden Antrag auf, weil im Jahr 2008 nicht einmal der Anschein einer Beschlussfassung über die Bestellung der GmbH (Anmerkung: der Beklagten) zur Verwalterin der Liegenschaft vorgelegen habe. Dieser Beschluss erwuchs in Rechtskraft.

Im streitigen Verfahren begehrte der Kläger die Feststellung, dass die Beklagte nicht Hausverwalterin der Liegenschaft [...] ist bzw war, und brachte dazu zusammengefasst vor, die Erfordernisse des § 24 Abs 5 WEG seien bei der vermeintlichen Beschlussfassung im Jahr 2008, auf die sich die Beklagte berufe, nicht eingehalten worden; es sei weder ein allfälliges Mehrheitsergebnis bekanntgegeben worden, noch sei ein Aushang des Ergebnisses erfolgt; es habe sich um eine teilweise geheime Umfrage gehandelt.

Die Beklagte wendete ein, es fehle dem Kläger an einem rechtlichen Interesse, weil er die Feststellung zu einem Rechtsverhältnis zwischen Dritten, nämlich der Eigentümergemeinschaft und der Beklagten begehre. Auch fehle ihm die Aktivlegitimation; eine derartige Klage könne allenfalls die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer anstrengen. Es habe ein Umlaufbeschlussverfahren gegeben, das möglicherweise mit Formmängeln behaftet gewesen

sei. Jedenfalls sei aber der Anschein eines Beschlusses vorgelegen, sodass er fristgerecht angefochten werden hätte müssen, was aber nicht geschehen sei. Im Übrigen hätten bis 29. 7. 2008 mehr als die Hälfte der Miteigentümer die Verwaltervollmacht an die Beklagte unterschrieben, weswegen unabhängig von allen Eventualitäten die Verwalterin schlüssig bestellt sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es liege nicht einmal der Anschein einer Beschlussfassung über die Bestellung der Beklagten zur Verwalterin vor. Eine schlüssige Verwalterbestellung scheitere, weil nicht jeder Wohnungseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt habe und ein Bestellungsbeschluss nicht wirksam gefasst worden sei. Auch eine Duldungs- oder Anscheinsvollmacht scheide aus. Auf eine solche könne sich nach allgemeinen Grundsätzen nur derjenige berufen, der auf das Vorliegen eines Anscheins vertrauen dürfe und dies auch tatsächlich tue. Selbst wenn man eine schlüssige (interne) Willensbildung grundsätzlich für möglich halte, die durch Duldung der Verwaltung durch die Mehrheit nach außen trete, habe die Beklagte nicht auf die Gültigkeit einer solchen schlüssigen Erklärung vertrauen dürfen. Im Fall der Feststellung des (Nicht-)Vorliegens eines Rechtsverhältnisses zwischen Dritten sei das Feststellungsinteresse genau zu prüfen, im vorliegenden Fall aber zu bejahen, weil sich der Beklagte dem Kläger gegenüber seiner Verwalterstellung berühme.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es teilte die Rechtsauffassung des Erstgerichts, dass weder der Anschein einer Beschlussfassung über die Verwalterbestellung, noch eine schlüssige Vollmachtserteilung vorliege, und sich die Beklagte auch nicht auf eine Anscheinsvollmacht berufen könne. Darüber hinaus könnten auch Rechtsverhältnisse zwischen einer Person und Dritten oder nur zwischen Dritten Gegenstand einer Feststellungsklage sein. Das rechtliche Interesse an der alsbaldigen gerichtlichen Feststellung liege in einem solchen Fall vor, wenn das festzustellende Rechtsverhältnis überhaupt irgendwie in den Rechtsbereich des Klägers hineinreiche. Die Beklagte berufe sich gegenüber dem Kläger auf ihre Verwalterstellung, sodass seine rechtlichen Interessen durch ihr Verhalten unmittelbar berührt werden. Da die Mehrheit der Miteigentümer, die auch mehr als die Hälfte der Anteile repräsentierten, aufgrund des festgestellten Verhaltens der Beklagten inaktiv seien, sei das Feststellungsinteresse des Klägers zu bejahen.

Die ordentliche Revision ließ das Berufungsgericht zu, weil der Frage, ob bei einer Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Verwalterbestellung das rechtliche Interesse an der Feststellung eines einzelnen Wohnungseigentümers schon deswegen zu verneinen sei, weil sich die Rechtskraft des Urteils nicht auf die Eigentümergemeinschaft erstrecke, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig; sie ist auch berechtigt.

Der Kläger beteiligte sich nicht am Revisionsverfahren.

1. Fragen nach der Zulässigkeit des (streitigen) Rechtswegs stellen sich schon im Hinblick auf die Entscheidung des Rekursgerichts zu 19 R 95/16f nicht (dazu RIS-Justiz RS0046861 [T3; T9]; vgl auch RS0035572 [T3; T17]).

2.1 Auch noch im Revisionsverfahren beharrt die Beklagte auf ihrem Standpunkt, nach dem festgestellten Sachverhalt sei von einem „Umlaufbeschlussprozedere" im Jahr 2008 auszugehen, das eventuell mangelhaft geblieben, aber nicht bekämpft worden sei. Damit bezieht sie sich auf den Umstand, dass bis zum 29. 7. 2008 mehr als die Hälfte der Miteigentümer, die auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren, ihr Vollmacht erteilt haben, und leitet daraus ihre Stellung als Verwalter gemäß § 19 Satz 1 WEG ab.

2.2 Mit dem mit Entscheidung des Landesgerichts Wiener Neustadt zu 19 R 95/16f als nichtig aufgehobenen Sachbeschluss erledigte das dortige Erstgericht der Sache nach einen gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer gerichteten Antrag, die (mögliche) Beschlussfassung des Jahres 2008 für rechtsunwirksam zu erklären. Streitgegenstand des überwiesenen Verfahrens ist hingegen ein gegen die Beklagte gerichtetes Feststellungsbegehren. Für dieses ist eine allfällige Beschlussfassung im Jahr 2008 Vorfrage, weil bei Vorliegen eines Anscheins (Rechtsscheins) eines Mehrheitsbeschlusses die (fristgerechte) Anfechtung erforderlich wäre, bei deren Unterbleiben der Mangel heilt, und die Berufung auf die Verletzung von Formvorschriften über die Beschlussfassung im streitigen Verfahren dann ausgeschlossen wäre (5 Ob 263/03t; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches

Wohnrecht4 § 24 WEG Rz 62). Eine bindende Entscheidung über diese Vorfrage liegt zwar nicht vor. Auf sie muss aber nicht näher eingegangen werden, weil die Beklagte zutreffend aufzeigt, dass dem Kläger das rechtliche Interesse an der begehrten Feststellung fehlt:

3.1 Nach § 228 ZPO kann unter anderem auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses oder Rechts Klage erhoben werden. Die Feststellungsklage bedarf eines konkreten aktuellen Anlasses, der zur Hintanhaltung einer nicht bloß vermeintlichen, sondern tatsächlichen und ernstlichen Gefährdung der Rechtslage des Klägers eine ehebaldige gerichtliche Entscheidung notwendig macht (RS0039215). Voraussetzung der Zulässigkeit eines Feststellungsbegehrens ist gemäß § 228 ZPO das rechtliche Interesse des Klägers an der alsbaldigen Feststellung. Das Vorliegen des Feststellungsinteresses ist eine jederzeit (auch von Amts wegen) wahrzunehmende Voraussetzung für die Begründetheit des Feststellungsanspruchs (RS0039177; RS0039123; RS0038939). Fehlt es, ist die Klage mit Urteil abzuweisen (RS0039201).

3.2 Das Urteil über eine Feststellungsklage entfaltet grundsätzlich nur zwischen den Parteien des Rechtsstreits Bindungswirkung, sodass die Frage des Bestands oder Nichtbestands eines Rechts oder Rechtsverhältnisses nur in einem Rechtsstreit zwischen denselben Parteien nicht neuerlich aufgerollt werden kann (1 Ob 36/16z mwN).

4.1 Der Verwaltungsvertrag ist als Bevollmächtigungsvertrag im Sinn der §§ 1002 ff ABGB anzusehen. Er besteht ausschließlich zwischen der Eigentümergemeinschaft als Machtgeber und dem Verwalter als Machthaber (RS0110934; Würth/Zingher/Kovanyi § 19 WEG Rz 5; E. M. Hausmann aaO § 19 WEG Rz 26; Höllwerth, Der Bevollmächtigungsvertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter, FS Würth, 177 ff; Schatzl/Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht § 19 WEG Rz 15). Der Kläger als Mit- und Wohnungseigentümer ist nicht Partei eines möglichen Verwaltungsvertrags. Er strebt mit seinem Begehren damit die Feststellung an, dass ein solches Rechtsverhältnis zwischen der Beklagten und einem Dritten nicht besteht.

4.2 Das Recht oder Rechtsverhältnis, das zum Gegenstand der Feststellungsklage gemacht wird, kann zwar auch ein Recht oder Rechtsverhältnis zwischen einer Partei und einem Dritten oder nur zwischen Dritten sein. Für eine solche Klage wird gefordert, dass die Rechtsverhältnisse des Klägers durch ein Verhalten des Beklagten unmittelbar berührt werden, also ein eigenes rechtliches Interesse des Klägers an der Feststellung deswegen besteht, weil ein Rechtsverhältnis, an dem er nicht beteiligt ist, unmittelbar in seinen Rechtsbereich hineinreicht, diesen stört und beeinträchtigt (RS0038958; RS0038819; Frauenberger-Pfeiler in Fasching/Konecny³ § 228 Rz 64). Die gerichtliche Entscheidung über Bestand oder Nichtbestand eines Rechtsverhältnisses erwächst – von Fällen der Rechtskrafterstreckung abgesehen – gegenüber dem Dritten aber nicht in Rechtskraft (RS0039068). Daraus folgt regelmäßig das Fehlen des notwendigen Feststellungsinteresses (RS0039068 [T2]). Auch im vorliegenden Fall könnte sich die Bindungswirkung einer rechtskräftigen gerichtlichen Feststellung zwischen dem Kläger und der Beklagten, dass letztere nicht Verwalterin der Liegenschaft ist, nicht auch auf die Eigentümergemeinschaft erstrecken, weil sie nicht Partei dieses Verfahrens ist.

4.3 Der Verwalter nach § 20 Abs 1 Satz 1 WEG ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer (vgl RS0117890) zu wahren, sodass die Verwaltung auch die Rechtssphäre jedes einzelnen Miteigentümers berührt und über das Rechtsverhältnis zur

Eigentümergemeinschaft hinaus auch ein Verpflichtungsverhältnis zum einzelnen

Miteigentümer besteht (5 Ob 175/08h; RS0117890 [T5]). Insoweit betrifft das Begehren des Klägers ein Rechtsverhältnis, an dem er zwar nicht beteiligt ist, das aber seinen Rechtsbereich berührt. Geht es aber – wie hier – um die Feststellung, dass die Beklagte nicht Verwalterin ist, also kein Rechtsverhältnis zwischen dem Beklagten und der Eigentümergemeinschaft besteht, folgt schon aus der fehlenden Bindungswirkung im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft, dass einer darüber ergehenden Entscheidung keine Bereinigungswirkung zukäme. Die Unsicherheiten über den Bestand oder Nichtbestand des Rechtsverhältnisses blieben bestehen. Das rechtliche Interesse ist aber grundsätzlich zu verneinen, wenn die Rechtskraftwirkung des Feststellungsurteils die Beseitigung der Unsicherheit über das Rechtsverhältnis nicht garantieren kann (RS0014654 [T2; T5]; RS0039071 [T7; T13]; Rechberger/Klicka in Rechberger, ZPO5 § 228 Rz 91 mwN). Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen muss dem Kläger daher das für eine erfolgreiche Klage nach § 228 ZPO geforderte rechtliche Interesse abgesprochen werden, weil dadurch keine Klärung des Rechtsverhältnisses der Beklagten zur Eigentümergemeinschaft erreicht werden kann. Das

von ihm zum Gegenstand seiner Feststellungsklage gemachte Begehren ist auch nicht geeignet, eine Beeinträchtigung seiner Rechtssphäre durch die Beklagte zu beenden oder einen künftigen weiteren Rechtsstreit zu vermeiden (vgl RS0039071).

5. Der Revision ist damit Folge zugeben und das Klagebegehren in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen abzuweisen.

6. Die Kostenentscheidung beruht im Verfahren erster Instanz auf § 41 ZPO und in den Verfahren zweiter und dritter Instanz auf § 41 und § 50 ZPO.

Die Mehrkosten, die sich aus der Bestellung eines auswärtigen Rechtsanwalts ergeben, sind nach der Rechtsprechung dann nicht zu ersetzen, wenn die Partei ihren Wohnsitz oder Sitz am Gerichtsort hat und keine besonderen Gründe für die Bestellung des auswärtigen Rechtsanwalts vorliegen (RS0036203). Hat – wie hier – die Beklagte nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich, weshalb sie sich einer auswärtigen rechtsfreundlichen Vertretung bedient, besteht nach § 23 Abs 5 RATG iVm § 41 Abs 3 ZPO nur Anspruch auf den einfachen

Einheitssatz (Obermaier, Kostenhandbuch3 Rz 1.260). Das Erstgericht hat den Streitwert mit 5.000 EUR festgesetzt, was bei der Honorierung für die Teilnahme an der Tagsatzung vom 20. 3. 2017 zu berücksichtigen ist.

Textnummer

E128726

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00021.20D.0527.000

Im RIS seit

03.08.2020

Zuletzt aktualisiert am

19.11.2020

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