

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0013750

Entscheidungsdatum

20.02.1979

Geschäftszahl

4Ob3/79; 5Ob68/82; 5Ob27/84; 5Ob1005/84; Bkd37/87; 5Ob102/94; 5Ob41/00s; 5Ob291/01g; 5Ob112/07t; 10Ob44/12m

Norm

ABGB §837 C; WEG 1975 §17

Rechtssatz

Dort, wo die Wohnungseigentumsgemeinschaft als Ganzes kraft ihrer Sachlegitimation als Hauseigentümerin Dritten gegenüber steht, schreitet der Hausverwalter als direkter Stellvertreter ein; nur bei Durchsetzung der Interessen eines Teiles der Wohnungseigentümer gegen andere Mitglieder der Gemeinschaft tritt er im eigenen Namen auf.

Entscheidungstexte

TE OGH 1979-02-20 4 Ob 3/79

Veröff: EvBl 1979/133 S 394 = ImmZ 1979,139 = Arb 9773 = MietSlg 31525 = RdA 1981,39 (mit Anmerkung von Welser Czermak) = Ind 1980 11,67

TE OGH 1982-12-14 5 Ob 68/82

TE OGH 1984-05-29 5 Ob 27/84

Veröff: SZ 57/101

TE OGH 1985-01-08 5 Ob 1005/84

nur: Nur bei Durchsetzung der Interessen eines Teiles der Wohnungseigentümer gegen andere Mitglieder der Gemeinschaft tritt er im eigenen Namen auf. (T1);

Beisatz: Dass dem Hausverwalter die für seine Tätigkeit allenfalls erforderliche GewerbeKonzession fehlt, ist auf seine Klagslegitimation ohne Einfluss. (T2)

TE OGH 1987-07-06 Bkd 37/87

nur: Dort, wo die Wohnungseigentumsgemeinschaft als Ganzes kraft ihrer Sachlegitimation als Hauseigentümerin Dritten gegenüber steht, schreitet der Hausverwalter als direkter Stellvertreter ein. (T3)

TE OGH 1994-11-22 5 Ob 102/94

Vgl; nur T1; Beisatz: Er schreitet in diesen Fall auf Grund seiner einem organschaftlichen Vertreter ähnlichen Stellung ein. (T4)

TE OGH 2000-10-11 5 Ob 41/00s

Auch; Beisatz: Der Verwalter von schlichtem Miteigentum ist grundsätzlich direkter Stellvertreter aller Eigentümer. (T5);

Beisatz: Bei der Durchsetzung von Gemeinschaftsinteressen gegen säumige Eigentümer tritt der bestellte Hausverwalter im eigenen Namen auf und kann fällige Anteile einzelner Miteigentümer an den Auslagen der Liegenschaft unter Berufung auf seine Verwalterbestellung gerichtlich fordern. Dies ohne Rücksicht darauf, ob er die auf den belangten Eigentümer entfallenden Anteile an den Kosten aus eigenen Mitteln vorgeschossen hat oder nicht. Ist er mit Zahlungen für einen säumigen Eigentümer in Vorlage getreten, richtet sich sein Rückersatzanspruch nach § 1014 ABGB, diesfalls macht er einen materiell ihm selbst zustehenden Anspruch im eigenen Namen geltend. Haben aber die anderen Eigentümer für den säumigen Gemeinschafter einen diesem obliegenden Aufwand dadurch getätigt, dass entweder das Konto der Hausgemeinschaft überzogen wurde oder dass sie selbst die ihm obliegenden Zahlungen erbracht haben, so steht ihnen ein Ersatzanspruch gegen den säumigen Eigentümer gemäß § 1042 ABGB zu, der vom Verwalter im eigenen Namen aber für die Miteigentümer gerichtlich gefordert werden kann. Diesfalls macht der Verwalter eine den übrigen Miteigentümern zustehende Forderung geltend, wobei ihm eine einem organschaftlichen Vertreter ähnliche Stellung zukommt (vgl SZ 57/101; MietSlg XL/34; RZ 1989/50, WoBl 1992, 228; 5 Ob 102/94; RS0019877). (T6);

Beisatz: Die Rechtsprechung zur Aktivlegitimation des Hausverwalters ist außerhalb des Anwendungsbereiches des § 13c WEG weiterhin anzuwenden. (T7)

TE OGH 2002-02-12 5 Ob 291/01g

Vgl auch; nur T3; Beisatz: Der von den Miteigentümern einer Liegenschaft bestimmte gemeinsame Verwalter ist befugt und verpflichtet, alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, zu besorgen. Insofern ist er direkter Stellvertreter aller Wohnungseigentümer. (T8);

Beisatz: Wie Verwaltungshandlungen selbst ist auch die Unterlassung von Verwaltungshandlungen der Wohnungseigentümer- gemeinschaft zuzurechnen. Der Hausverwalter ist Machthaber der Gemeinschaft, weshalb diese mit ihrem Vermögen (subsidiär die Miteigentümer) für Delikte ihres Verwalters haften. (T9)

TE OGH 2007-11-06 5 Ob 112/07t

nur T3; Veröff: SZ 2007/166

TE OGH 2013-01-29 10 Ob 44/12m

Vgl; Beis wie T4; Beisatz: Anmerkung: nunmehr § 20 WEG 2002. (T10)