

TE OGH 2016/7/11 5Ob115/16x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.07.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Mag. T***** S*****, vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, gegen den Antragsgegner Dr. G***** W*****, Hausverwalter, *****, vertreten durch Mag. Dr. Hannes Hausbauer, Rechtsanwalt in Gleisdorf, und die übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2590 GB *****, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 iVm §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 20. April 2016, GZ 7 R 196/15t-27, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Mag. T***** S*****, vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, gegen den Antragsgegner Dr. G***** W*****, Hausverwalter, *****, vertreten durch Mag. Dr. Hannes Hausbauer, Rechtsanwalt in Gleisdorf, und die übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2590 GB *****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz 3, 34, Absatz 3, WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 20. April 2016, GZ 7 R 196/15t-27, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG)Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1 . Im Revisionsrekursverfahren ist nur mehr strittig, ob die vom Rechtsvorgänger des Antragstellers dem Antragsgegner erteilte (Spezial-)Vollmacht den Abschluss des Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag deckte, der eine Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels (§ 19 Abs 2 WEG 1975 idF 3. WÄG) enthielt. Die Vorinstanzen haben diese Frage und folglich das Vorliegen einer wirksamen Vereinbarung verneint.1. Im Revisionsrekursverfahren ist nur mehr strittig, ob die vom Rechtsvorgänger des Antragstellers dem Antragsgegner

erteilte (Spezial-)Vollmacht den Abschluss des Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag deckte, der eine Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels (Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 in der Fassung 3. WÄG) enthielt. Die Vorinstanzen haben diese Frage und folglich das Vorliegen einer wirksamen Vereinbarung verneint.

2. Die Auslegung von Willenserklärungen hat stets nach den Umständen des Einzelfalls zu erfolgen, sodass sich dabei eine erhebliche Rechtsfrage in der Regel nicht stellt (RIS-Justiz RS0042555; RS0042936); dies gilt auch für die Erteilung und den Umfang einer Vollmacht (vgl 8 Ob 70/09s; 1 Ob 76/14d mwN; RIS-Justiz RS0044358 [T2 und T36]). Eine erhebliche Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit korrigiert werden müsste, ist dem Rekursgericht nicht unterlaufen: 2. Die Auslegung von Willenserklärungen hat stets nach den Umständen des Einzelfalls zu erfolgen, sodass sich dabei eine erhebliche Rechtsfrage in der Regel nicht stellt (RIS-Justiz RS0042555; RS0042936); dies gilt auch für die Erteilung und den Umfang einer Vollmacht vergleiche 8 Ob 70/09s; 1 Ob 76/14d mwN; RIS-Justiz RS0044358 [T2 und T36]). Eine erhebliche Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit korrigiert werden müsste, ist dem Rekursgericht nicht unterlaufen:

3. Der Antragsgegner war „beauftragt und bevollmächtigt ... alle Schritte zu unternehmen, die der Begründung von Wohnungseigentum ... dienen“. Beispielhaft wenngleich nachrangig werden in der Vollmacht zwar auch „alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der künftigen Verwaltung der Wohnhausanlage“ genannt, insgesamt wird aber auf das abgestellt, „was (der Bevollmächtigte) zur Erreichung des Geschäftszweckes für förderlich und nützlich hält“. Wenn dann das Rekursgericht davon ausgegangen ist, dass nach Erreichung des Geschäftszweckes, nämlich nach bereits erfolgter Begründung des Wohnungseigentums (TZ 9636/1995), der Abschluss einer Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels von besagter Vollmacht nicht mehr gedeckt war, dann liegt darin jedenfalls keine vom Obersten Gerichtshof als unvertretbar aufzugreifendes Auslegungsergebnis. Infolge Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG ist der außerordentliche Revisionsrekurs daher unzulässig und folglich zurückzuweisen. 3. Der Antragsgegner war „beauftragt und bevollmächtigt ... alle Schritte zu unternehmen, die der Begründung von Wohnungseigentum ... dienen“. Beispielhaft wenngleich nachrangig werden in der Vollmacht zwar auch „alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der künftigen Verwaltung der Wohnhausanlage“ genannt, insgesamt wird aber auf das abgestellt, „was (der Bevollmächtigte) zur Erreichung des Geschäftszweckes für förderlich und nützlich hält“. Wenn dann das Rekursgericht davon ausgegangen ist, dass nach Erreichung des Geschäftszweckes, nämlich nach bereits erfolgter Begründung des Wohnungseigentums (TZ 9636 aus 1995,), der Abschluss einer Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels von besagter Vollmacht nicht mehr gedeckt war, dann liegt darin jedenfalls keine vom Obersten Gerichtshof als unvertretbar aufzugreifendes Auslegungsergebnis. Infolge Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ist der außerordentliche Revisionsrekurs daher unzulässig und folglich zurückzuweisen.

4 .Eine mangels Freistellung durch den Obersten Gerichtshof (§ 71 Abs 2 AußStrG) eingebrachte Revisionsrekursbeantwortung ist verfrüht und vermag keinen Kostenersatzanspruch zu begründen (5 Ob 158/12i; 5 Ob 19/14a; RIS-Justiz RS0124792). 4. Eine mangels Freistellung durch den Obersten Gerichtshof (Paragraph 71, Absatz 2, AußStrG) eingebrachte Revisionsrekursbeantwortung ist verfrüht und vermag keinen Kostenersatzanspruch zu begründen (5 Ob 158/12i; 5 Ob 19/14a; RIS-Justiz RS0124792).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E115455

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00115.16X.0711.000

Im RIS seit

31.08.2016

Zuletzt aktualisiert am

31.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at