

TE OGH 2015/8/25 50b52/15f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.08.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers F***** M*****, vertreten durch die RAe Lang & Schulze-Bauer OG in Fürstenfeld, gegen die Antragsgegnerin R***** GmbH, *****, vertreten durch die Rohr Lorenz Rechtsanwälte OG in Linz sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, wegen §§ 23, 52 Abs 1 Z 8 WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 4. November 2014, GZ 7 R 69/14i-30, in nichtöffentlicher Sitzung den

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers F***** M*****, vertreten durch die RAe Lang & Schulze-Bauer OG in Fürstenfeld, gegen die Antragsgegnerin R***** GmbH, *****, vertreten durch die Rohr Lorenz Rechtsanwälte OG in Linz sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, wegen Paragraphen 23, 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 4. November 2014, GZ 7 R 69/14i-30, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Der Antragsteller begründet die Zulässigkeit seines Revisionsrekurses mit der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens infolge Nichtbehandlung seiner im Rekurs ausgeführten Tatsachenrüge und dem Fehlen höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Frage, ob ein Verwaltungsvertrag zu seiner Rechtsverbindlichkeit der Schriftform bedarf.
2. Der geltend gemachte Verfahrensmangel wurde geprüft, er liegt nicht vor (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der geltend gemachte Verfahrensmangel wurde geprüft, er liegt nicht vor (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).
3. Der zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter abgeschlossene Verwaltungsvertrag folgt nach

ständiger Rechtsprechung den Regeln des Bevollmächtigungsvertrags. Fehlen wohnungseigentums- rechtliche Sonderbestimmungen, gelten daher für das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter die §§ 1002 ff ABGB subsidiär (5 Ob 110/12f, 5 Ob 98/12s, 5 Ob 11/08s³). Der zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter abgeschlossene Verwaltungsvertrag folgt nach ständiger Rechtsprechung den Regeln des Bevollmächtigungsvertrags. Fehlen wohnungseigentums- rechtliche Sonderbestimmungen, gelten daher für das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter die Paragraphen 1002, ff ABGB subsidiär (5 Ob 110/12f, 5 Ob 98/12s, 5 Ob 11/08s

).

Für den Abschluss des in den §§ 1002 bis 1034 ABGB als eine Kombination von Vollmacht und Auftrag konzipierten Bevollmächtigungsvertrags gilt grundsätzlich Formfreiheit (RIS-Justiz RS0019359 [T1]). Spezifische wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen für den Verwaltungsvertrag gibt es nicht, insbesondere ist diesen kein Schriftlichkeitsgebot zu entnehmen. Verwaltungsverträge kommen daher formfrei zustande (Für den Abschluss des in den Paragraphen 1002 bis 1034 ABGB als eine Kombination von Vollmacht und Auftrag konzipierten Bevollmächtigungsvertrags gilt grundsätzlich Formfreiheit (RIS-Justiz RS0019359 [T1]). Spezifische wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen für den Verwaltungsvertrag gibt es nicht, insbesondere ist diesen kein Schriftlichkeitsgebot zu entnehmen. Verwaltungsverträge kommen daher formfrei zustande (

5 Ob 85/92) und können auch mündlich oder konkludent abgeschlossen werden.

Daran ändert auch die seit der WRN 2006 in § 20 Abs 7 WEG positivierte Informationspflicht des Verwalters über den Inhalt des Verwaltungsvertrags nichts. Folge dieser Informationspflicht ist allenfalls die Pflicht zur Dokumentation - ausdrücklich oder schlüssig - getroffener Vereinbarungen (vgl 5 Ob 231/11y), nicht aber das Formerfordernis der Schriftlichkeit für die Wirksamkeit solcher Vereinbarungen. Daran ändert auch die seit der WRN 2006 in Paragraph 20, Absatz 7, WEG positivierte Informationspflicht des Verwalters über den Inhalt des Verwaltungsvertrags nichts. Folge dieser Informationspflicht ist allenfalls die Pflicht zur Dokumentation - ausdrücklich oder schlüssig - getroffener Vereinbarungen (vergleiche 5 Ob 231/11y), nicht aber das Formerfordernis der Schriftlichkeit für die Wirksamkeit solcher Vereinbarungen

. In diesem Sinn sind auch die - vom Revisionsrekurswerber offenbar fehlinterpretierten -

Ausführungen von Dirnbacher (in WEG idF WRN 2009, 256) und ihm folgend E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 20 WEG Rz 71b) zu verstehen, wonach mit der Bestimmung des § 20 Abs 7 WEG ein indirekter Zwang zum Abschluss schriftlicher Verwaltungsverträge postuliert werde, der Gesetzgeber daher (aus Gründen der Praktikabilität) ausdrücklich ein Schriftformerfordernis für Verwaltungsverträge anordnen hätte sollen. Auch diese beiden Autoren gehen demnach de lege lata von der Formfreiheit des Verwaltungsvertrags aus.. In diesem Sinn sind auch die - vom Revisionsrekurswerber offenbar fehlinterpretierten - , Ausführungen von Dirnbacher (in WEG in der Fassung WRN 2009, 256) und ihm folgend E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 20, WEG Rz 71b) zu verstehen, wonach mit der Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 7, WEG ein indirekter Zwang zum Abschluss schriftlicher Verwaltungsverträge postuliert werde, der Gesetzgeber daher (aus Gründen der Praktikabilität) ausdrücklich ein Schriftformerfordernis für Verwaltungsverträge anordnen hätte sollen. Auch diese beiden Autoren gehen demnach de lege lata von der Formfreiheit des Verwaltungsvertrags aus.

4. Die vom Revisionsrekurswerber aufgeworfene Rechtsfrage lässt sich somit unmittelbar aufgrund des Gesetzes zweifelsfrei lösen, das im Auslegungsweg erzielte Ergebnis ist eindeutig. Diese stellt daher jedenfalls keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG dar (RIS-Justiz RS0042656, [insb T32, T54]). Damit erübrigt sich aber auch eine Auseinandersetzung mit der im jüngeren Schrifttum betonten Notwendigkeit der Differenzierung zwischen der organschaftlichen Bestellung des Verwalters einerseits und der rechtsgeschäftlichen Beziehung zwischen diesem und der Eigentümergemeinschaft andererseits (vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 19 WEG Rz 15 ff, 24; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I/22 § 19 WEG Rz 5; Höllwerth, Der Bevollmächtigungsvertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter, FS Würth, 178 f.). 4. Die vom Revisionsrekurswerber aufgeworfene Rechtsfrage lässt sich somit unmittelbar aufgrund des Gesetzes zweifelsfrei lösen, das im Auslegungsweg erzielte Ergebnis ist eindeutig. Diese stellt daher jedenfalls keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG dar (RIS-Justiz RS0042656, [insb T32, T54]). Damit erübrigt sich aber auch eine Auseinandersetzung mit der im jüngeren Schrifttum betonten Notwendigkeit der Differenzierung zwischen

der organschaftlichen Bestellung des Verwalters einerseits und der rechtsgeschäftlichen Beziehung zwischen diesem und der Eigentümergemeinschaft andererseits vergleiche E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 19, WEG Rz 15 ff, 24; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² Paragraph 19, WEG Rz 5; Höllwerth, Der Bevollmächtigungsvertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter, FS Würth, 178 f).

Textnummer

E112384

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00052.15F.0825.000

Im RIS seit

25.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2021

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