

TE OGH 2013/6/6 5Ob224/12w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin P***** & P***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Gernot Kerschhacker, Rechtsanwalt in Baden, gegen die Antragsgegnerin Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 86 GB *****, sowie 1. Mag. M***** M*****, 2. S***** H*****, 3. H***** S*****, 4. G***** E*****, diese vertreten durch AVIA Rechtsanwälte Dr. Viktor Wolczik, Dr. Alexander Knotek, Mag. Florian Knotek Rechtsanwälte GesbR in Baden, 5. B***** E*****, diese vertreten durch Dr. Martin Prokopp, Rechtsanwalt in Baden, alle *****, und die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 86 GB *****, als „Beteiligte“ wegen § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 iVm § 21 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Erst- bis Drittwohnungseigentümer gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 11. September 2012, GZ 19 R 47/12s-7, mit dem infolge Rekurses der Erst- bis Viertwohnungseigentümer der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Baden vom 3. Februar 2012, GZ 9 Msch 23/11k (nunmehr: 14 Msch 7/12w)-11, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin P***** & P***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Gernot Kerschhacker, Rechtsanwalt in Baden, gegen die Antragsgegnerin Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 86 GB *****, sowie 1. Mag. M***** M*****, 2. S***** H*****, 3. H***** S*****, 4. G***** E*****, diese vertreten durch AVIA Rechtsanwälte Dr. Viktor Wolczik, Dr. Alexander Knotek, Mag. Florian Knotek Rechtsanwälte GesbR in Baden, 5. B***** E*****, diese vertreten durch Dr. Martin Prokopp, Rechtsanwalt in Baden, alle *****, und die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 86 GB *****, als „Beteiligte“ wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 21, WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Erst- bis Drittwohnungseigentümer gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 11. September 2012, GZ 19 R 47/12s-7, mit dem infolge Rekurses der Erst- bis Viertwohnungseigentümer der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Baden vom 3. Februar 2012, GZ 9 Msch 23/11k (nunmehr: 14 Msch 7/12w)-11, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Erst- bis Drittwohnungseigentümer sind schuldig, der Antragstellerin die mit 429,41 EUR (darin 71,57 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin war Verwalterin der Liegenschaft. Die Antragsgegnerin ist die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und die Antragstellerin hat in ihrem verfahrenseinleitenden Schriftsatz überdies die Mit- und Wohnungseigentümer als „sonstige Beteiligte“ bezeichnet.

Am 19. 2. 2010 übermittelte die Antragstellerin an alle Wohnungseigentümer eine Einladung zu einer am 10. 3. 2010 stattfindenden Hausversammlung, zu deren Tagesordnungspunkten (ua) die „Nachbesetzung des Hausausschusses“ gehörte. Nach erfolgter Hausversammlung erhielten die Wohnungseigentümer das Versammlungsprotokoll übermittelt, das auszugsweise (ua) folgende Passage enthielt:

„... Da der Hausausschuss vorerst nicht nachbesetzt wird, gehören ihm folgende Mitglieder an: Fr. H*****, Hr. S*****, Hr. E***** und Hr. Mag. M*****. ...“

Es steht nicht fest, wie viele Eigentümer nach Anteilen an dieser Versammlung am 10. 3. 2010 teilgenommen haben; es war jedenfalls nur eine Minderheit. Alle damals Anwesenden stimmten einstimmig dafür, die genannten Personen zum Hausausschuss zu wählen.

Bei diesem Hausausschuss handelt es sich um eine Einrichtung, die in geänderter Zusammensetzung bereits jahrzehntelang im Einsatz war und als Kontaktstelle zwischen den Wohnungseigentümern und der Hausverwaltung diente. Bestehende Probleme wurden von der Hausverwaltung gemeinsam mit dem Hausausschuss besprochen und gelöst.

Im Sommer 2011 initiierten dann Wohnungseigentümer ein Abstimmungsverfahren mit dem Ziel, einen Beschluss über die Kündigung der Antragstellerin zu fassen. Es steht nicht fest, wie diese Beschlussfassung exakt abgelaufen ist. Es stimmte jedenfalls eine deutliche Mehrheit von 65,77 % der Anteile für eine Kündigung der Antragstellerin. Am 29. 8. 2011 erfolgte folgender Aushang an allen Stiegen der Liegenschaft:

„...“

Umlaufbeschluss der Wohnungseigentümerge-meinschaft der Liegenschaft ...

Abstimmungsergebnis 'Wechsel der Hausverwaltung'

...

Bei der Beschlussfassung über den Wechsel der Hausverwaltung wurde per 28. August 2011 abgestimmt wie folgt:

Gesamtstimmenanzahl: 6.064 Anteile

Abgegebene Stimmen für 'Ja': 3.988 Anteile = 65,77 Prozent Ja

Abgegebene Stimmen für 'Nein': 220 Anteile

Stimmenthaltungen: 495 Anteile

Bis 28.08.2011 nicht eingelangt 1.361 Anteile

Sohin hat die Wohnungseigentümergeinschaft mit absoluter Mehrheit beschlossen, dass die (Name der nunmehrigen Antragstellerin) als Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft gekündigt wird, sodass deren Tätigkeit am 31. Dezember 2011 endet und dass die Fa. R***** I***** GmbH beauftragt wird, ab 1. Jänner 2012 die gegenständliche Liegenschaft zu verwalten.

Dieses Schreiben wird allen Wohnungseigentümern der gegenständlichen Liegenschaft zugesandt und im Stiegenhaus angeschlagen. Der Anschlag im Stiegenhaus erfolgte am 29. August 2011.

Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses aus den im Gesetz angeführten Gründen gerichtlich festgestellt wird.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

der Hausausschuss

Mag. M***** M*****

S***** H*****

H***** S*****

G***** E*****“

Eine Anfechtung des Beschlusses durch einen Eigentümer erfolgte nicht.

Mit Schreiben vom 29. 9. 2011, der Antragstellerin am selben Tag zugegangen, wurde Folgendes erklärt:

“““

Kündigung d. Hausverwaltervertrages/-vollmacht

Sehr geehrte Geschäftsleitung,

vorweg möchten wir bekanntgeben, dass wir hier im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft der o.g. Liegenschaft tätig sind.

Namens der Wohnungseigentümergeinschaft ... kündigen wir sohin fristgerecht den mit Ihnen geschlossenen Hausverwaltervertrag/-vollmacht per heutigem Tage, sodass dieser am 31. Dezember 2011 endet. Dies gemäß des gefassten und ausgehängten Mehrheitsbeschlusses der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft.

Die nachfolgende Hausverwaltung R***** I***** GmbH wird sich zur Übergabe der Unterlagen und Endabrechnung mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wir ersuchen um Kenntnisnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen

der Hausausschuss als Eigentümervertreter

Mag. M***** M*****

S***** H*****

H***** S*****

G***** E*****“

Die vier genannten Eigentümer unterfertigten dieses Schreiben.

Die Antragstellerin begehrte die Feststellung der Unwirksamkeit der Verwalterkündigung. Es seien die Regeln der schriftlichen Beschlussfassung nicht eingehalten worden, weil nicht allen Wohnungseigentümern Gelegenheit gegeben worden sei, an der Meinungsbildung teilzunehmen. Teilweise seien diese von der anstehenden Beschlussfassung gar nicht verständigt worden und hätten deshalb an der Abstimmung nicht teilnehmen können. Außerdem habe eine nach dem WEG gar nicht existente Rechtsfigur, also ein nicht zur Vertretung Befugter, nämlich der sogenannte „Hausausschuss“, die Kündigung gegenüber der Antragstellerin ausgesprochen, sodass sie auch aus diesem Grund unwirksam sei. Der „Hausausschuss“ habe das Begleitschreiben zum Stimmzettel an die Wohnungseigentümer gerichtet, wozu er ebenfalls nicht legitimiert gewesen sei, und darin unwahre und diffamierende Behauptungen aufgestellt. Die Wirksamkeit einer Kündigung, die mit falschen Behauptungen „eingeleitet“ werde, sei ebenfalls zu hinterfragen. Bei Ausspruch der Kündigung am 29. 9. 2011 sei der zugrundeliegende Mehrheitsbeschluss noch nicht endgültig bestandkräftig gewesen, weil dessen Aushang erst am 29. 8. 2011 erfolgt sei; auch aus diesem Grund sei die Kündigung rechtsunwirksam.

Die Antragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) sowie die einschreitenden Wohnungseigentümer bestritten das Antragsvorbringen und wandten ein, die Beschlussfassung im Umlaufweg habe den Regeln des WEG entsprochen. Alle Wohnungseigentümer hätten sich an der Meinungsbildung beteiligen können. Beim Hausausschuss handle es sich um die im WEG vorgesehene Institution „Eigentümerversreter“, wobei nach dem Gesetz nicht unbedingt eine Einzelperson, sondern auch - wie hier - eine Personengruppe der Wohnungseigentümer auftreten könne. Im Übrigen sei dieser Hausausschuss von der Antragstellerin während der gesamten Dauer seiner Verwaltungstätigkeit als Ansprechstelle der Hauseigentümergeinschaft akzeptiert worden. Die Kündigung habe keiner Gründe bedurft, der ursprüngliche Verwaltungsvertrag sei nicht befristet, sondern auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden. Das Abstimmungsergebnis sei zum Zeitpunkt des Aushangs bereits in Form der über 75 % liegenden Mehrheit vorgelegen und durch den Aushang auch publiziert worden. Die Willensbildung sei aber bereits vorher der Eigentümergeinschaft bekannt gewesen.

In der Verhandlung am 26. 1. 2012 führte die Antragstellerin aus, dass der einschreitende Antragsgegnervertreter für die Antragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) nicht vertretungsbefugt sei; dies könne nur ein mit Mehrheitsbeschluss gewählter Eigentümervertreter sein, welcher hier jedoch nicht vorhanden sei. Die Eigentümergeinschaft sei demnach unvertreten.

Der einschreitende Antragsgegnervertreter erwiderte, dass ihm die zum Hausausschuss gewählten Erst- bis Viertwohnungseigentümer Vollmacht namens der Antragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) erteilt hätten, wozu diese auch berechtigt gewesen seien, nachdem sich eine Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Kündigung der Antragstellerin ausgesprochen habe. „Eventualiter“ vertrete der Antragsgegnervertreter jene vier Wohnungseigentümer, die den Hausausschuss bildeten, als „sonstige Beteiligte“.

Das Erstgericht erkannte mit seinem Sachbeschluss die am 29. 9. 2011 erfolgte Kündigung des Verwaltungsvertrags für unwirksam. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, dass, werfe der Verwalter im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 Fragen der Willensbildung als Vorfrage der Unwirksamkeit der gegen ihn gerichteten Kündigung auf, zu prüfen sei, ob behauptete Mängel des Mehrheitsbeschlusses durch Unterlassung seiner Anfechtung saniert seien. Sei hingegen im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an den Verwalter kein wirksamer Mehrheitsbeschluss vorgelegen, wäre der auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung gerichtete Antrag des Verwalters berechtigt (5 Ob 76/09a immolex 2010/8 [Cerha] = wobl 2009/128). Werde der Mangel eines Beschlusses infolge Unterlassung der Anfechtung geheilt, so könne sich der Verwalter nicht erfolgreich auf diesen berufen. Hier sei allerdings noch kein rechtswirksamer Beschluss vorgelegen, weil dessen Anschlag am 29. 8. 2011 erfolgt sei und am 29. 9. 2011, also bei Zugang der Kündigung an die Verwalterin, noch anfechtbar und daher noch nicht rechtswirksam gewesen sei. Allfällige Fragen, welche rechtliche Qualität ein „Hausausschuss“ im Lichte des § 22 WEG 2002 aufweise und ob dessen Bestellung anfechtbar - und damit wohl längst geheilt - oder nichtig sei, könnten ebenso dahingestellt bleiben wie die Frage, ob die Antragsgegnervertreterin tatsächlich Vertreterin der Antragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) oder bloß eine solche der - dem Verfahren ebenfalls als Partei beizuziehenden - Eigentümer sei. Das Erstgericht erkannte mit seinem Sachbeschluss die am 29. 9. 2011 erfolgte Kündigung des Verwaltungsvertrags für unwirksam. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, dass, werfe der Verwalter im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 Fragen der Willensbildung als Vorfrage der Unwirksamkeit der gegen ihn gerichteten Kündigung auf, zu prüfen sei, ob behauptete Mängel des Mehrheitsbeschlusses durch Unterlassung seiner Anfechtung saniert seien. Sei hingegen im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an den Verwalter kein wirksamer Mehrheitsbeschluss vorgelegen, wäre der auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung gerichtete Antrag des Verwalters berechtigt (5 Ob 76/09a immolex 2010/8 [Cerha] = wobl 2009/128). Werde der Mangel eines Beschlusses infolge Unterlassung der Anfechtung geheilt, so könne sich der Verwalter nicht erfolgreich auf diesen berufen. Hier sei allerdings noch kein rechtswirksamer Beschluss vorgelegen, weil dessen Anschlag am 29. 8. 2011 erfolgt sei und am 29. 9. 2011, also bei Zugang der Kündigung an die Verwalterin, noch anfechtbar und daher noch nicht rechtswirksam gewesen sei. Allfällige Fragen, welche rechtliche Qualität ein „Hausausschuss“ im Lichte des Paragraph 22, WEG 2002 aufweise und ob dessen Bestellung anfechtbar - und damit wohl längst geheilt - oder nichtig sei, könnten ebenso dahingestellt bleiben wie die Frage, ob die Antragsgegnervertreterin tatsächlich Vertreterin der Antragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) oder bloß eine solche der - dem Verfahren ebenfalls als Partei beizuziehenden - Eigentümer sei.

Gegen den Sachbeschluss des Erstgerichts erhob die Antragsgegnervertreterin Rekurs, in welchem sie sich als Vertreterin der Antragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) bezeichnete. Die Antragstellerin behauptete in ihrer Rekursbeantwortung, dass die Antragsgegnervertreterin mit ihrer Rekuserhebung vollmachtslos handle. Das Rekursgericht trug daraufhin der Antragsgegnervertreterin auf, binnen drei Wochen zu erklären, in wessen Namen der Rekurs eingebracht worden sei, und einen urkundlichen Nachweis der ihr von den Rekurswerbern erteilten Vollmacht beizubringen (ON 20). Die Antragsgegnervertreterin erklärte daraufhin, dass der Rekurs „im Namen der Wohnungseigentümer G***** E*****, Mag. M***** M*****, S***** H***** und H***** S***** sowohl als Mitglieder des Hausausschusses wie auch als Wohnungseigentümer eingebracht“ worden sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erst- bis Viertwohnungseigentümer nicht Folge. Rechtlich bejahte das Rekursgericht zunächst die Rekurslegitimation der rechtsmittelwerbenden Wohnungseigentümer, und zwar ungeachtet dessen, dass die Antragstellerin diese bloß als Beteiligte bezeichnet habe. Es entspreche nämlich ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass in Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 allen Mit- und Wohnungseigentümern Parteistellung zukomme (5 Ob 18/07v; 5 Ob 116/06d; 5 Ob 98/01z; RIS-Justiz RS0083135); daher

seien die Wohnungseigentümer grundsätzlich auch rekurslegitimiert. Dieses Ergebnis folge überdies aus der Entscheidung 5 Ob 146/01h, nach welcher ein Antrag gemäß den (vormaligen) § 26 Abs 1 Z 7, § 18 WEG 1975 nicht gegen die (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft, sondern gegen die den Beschluss auf Kündigung des Verwaltungsvertrags tragenden Wohnungseigentümer zu richten sei. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erst- bis Viertwohnungseigentümer nicht Folge. Rechtlich bejahte das Rekursgericht zunächst die Rekurslegitimation der rechtsmittelwerbenden Wohnungseigentümer, und zwar ungeachtet dessen, dass die Antragstellerin diese bloß als Beteiligte bezeichnet habe. Es entspreche nämlich ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass in Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 allen Mit- und Wohnungseigentümern Parteistellung zukomme (5 Ob 18/07v; 5 Ob 116/06d; 5 Ob 98/01z; RIS-Justiz RS0083135); daher seien die Wohnungseigentümer grundsätzlich auch rekurslegitimiert. Dieses Ergebnis folge überdies aus der Entscheidung 5 Ob 146/01h, nach welcher ein Antrag gemäß den (vormaligen) Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7,, Paragraph 18, WEG 1975 nicht gegen die (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft, sondern gegen die den Beschluss auf Kündigung des Verwaltungsvertrags tragenden Wohnungseigentümer zu richten sei.

Inhaltlich könne der Rekurs des Viertwohnungseigentümers schon deshalb nicht berechtigt sein, weil dessen Anteile mit jenen der Wohnungseigentümerin W***** E***** verbunden seien und die Ehegatten bei der Ausübung von Kontrollrechten gemeinsam auftreten müssten.

Im Übrigen gelte, dass der Verwalter an einen nach den Regeln des § 24 WEG 2002 zustande gekommenen oder zumindest mangels Anfechtung sanierten Mehrheitsbeschluss als rechtsgeschäftliche Erklärung ebenso gebunden sei wie an die Erklärung einer natürlichen Person, das Verwaltungsverhältnis mit ihm zum Ende der Abrechnungsperiode iSd § 21 Abs 1 WEG 2002 aufzulösen. Sei also im Zeitpunkt des Zugangs der Auflösungserklärung an den Verwalter infolge des Unterbleibens fristgerechter Anfechtung oder ihrem rechtskräftigen Scheitern ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer „endgültig bestandkräftig“, dann könne der Verwalter im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 Mängel der Beschlussfassung nicht mehr relevieren (5 Ob 178/10b; 5 Ob 76/09a). Daraus folgere das Höchstgericht, dass der auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung gerichtete Antrag des Verwalters berechtigt sei, wenn im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an den Verwalter kein wirksamer Mehrheitsbeschluss, also keine wirksame rechtsgeschäftliche Erklärung der Eigentümergeinschaft vorgelegen und sie auch fristgerecht saniert worden sei (5 Ob 178/10b; 5 Ob 76/09a). Dies sei hier der Fall, weil zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an die Antragstellerin die einmonatige Anfechtungsfrist des § 24 Abs 6 WEG 2002 noch nicht abgelaufen gewesen sei. Das Abstimmungsergebnis sei am 29. 8. 2011 angeschlagen und erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist am 30. 9. 2011 bestandkräftig geworden. Die der Antragstellerin am 29. 9. 2011 zugangene Kündigung sei demnach verfrüht erfolgt und aus diesem Grund unwirksam. Das Begehren der Antragstellerin auf Feststellung der Unwirksamkeit der Verwalterkündigung sei daher berechtigt. Im Übrigen gelte, dass der Verwalter an einen nach den Regeln des Paragraph 24, WEG 2002 zustande gekommenen oder zumindest mangels Anfechtung sanierten Mehrheitsbeschluss als rechtsgeschäftliche Erklärung ebenso gebunden sei wie an die Erklärung einer natürlichen Person, das Verwaltungsverhältnis mit ihm zum Ende der Abrechnungsperiode iSd Paragraph 21, Absatz eins, WEG 2002 aufzulösen. Sei also im Zeitpunkt des Zugangs der Auflösungserklärung an den Verwalter infolge des Unterbleibens fristgerechter Anfechtung oder ihrem rechtskräftigen Scheitern ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer „endgültig bestandkräftig“, dann könne der Verwalter im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 Mängel der Beschlussfassung nicht mehr relevieren (5 Ob 178/10b; 5 Ob 76/09a). Daraus folgere das Höchstgericht, dass der auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung gerichtete Antrag des Verwalters berechtigt sei, wenn im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an den Verwalter kein wirksamer Mehrheitsbeschluss, also keine wirksame rechtsgeschäftliche Erklärung der Eigentümergeinschaft vorgelegen und sie auch fristgerecht saniert worden sei (5 Ob 178/10b; 5 Ob 76/09a). Dies sei hier der Fall, weil zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an die Antragstellerin die einmonatige Anfechtungsfrist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 noch nicht abgelaufen gewesen sei. Das Abstimmungsergebnis sei am 29. 8. 2011 angeschlagen und erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist am 30. 9. 2011 bestandkräftig geworden. Die der Antragstellerin am 29. 9. 2011 zugangene Kündigung sei demnach verfrüht erfolgt und aus diesem Grund unwirksam. Das Begehren der Antragstellerin auf Feststellung der Unwirksamkeit der Verwalterkündigung sei daher berechtigt.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es stelle sich die vom Obersten Gerichtshof noch nicht beantwortete Frage, „ob ein Verwalter eine Kündigung gegen sich gelten lassen muss, deren

zugrundeliegender Mehrheitsbeschluss zwar noch nicht zum Zeitpunkt des Zugangs an ihn, aber doch vor Beginn der Kündigungsfrist endgültig bestandkräftig wurde“.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Erst- bis Drittwohnungseigentümer wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Abweisung des Sachantrags.

Die Antragstellerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs zurück-, in eventu abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist - mangels Rechtsmittellegitimation der im Revisionsrekursverfahren einschreitenden Wohnungseigentümer - unzulässig und daher zurückzuweisen.

1. Aufgrund der Angaben der „Antragsgegnervertreterin“, insbesondere aufgrund der ihr vom Rekursgericht abgeforderten Erklärung, steht fest, dass im Rechtsmittelverfahren und zwar im Rekursverfahren erklärtermaßen der „Hausausschuss“ sowie die Erst- bis Viertwohnungseigentümer und im Revisionsrekursverfahren (nur mehr) die Erst- bis Drittwohnungseigentümer als Rechtsmittelwerber eingeschritten sind.

2.1. Ist ein Verwalter bestellt, so wird in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter die Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs 3 Z 1 WEG 2002 durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer (lit b) vertreten oder bei Bestellung eines Eigentümerversprechers nach § 22 WEG 2002 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversprecher. 2.1. Ist ein Verwalter bestellt, so wird in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter die Eigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer eins, WEG 2002 durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer (Litera b,) vertreten oder bei Bestellung eines Eigentümerversprechers nach Paragraph 22, WEG 2002 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversprecher.

2.2. Nach § 22 Abs 1 WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft aus dem Kreis der Wohnungseigentümer eine natürliche Person mit deren Zustimmung zum Eigentümerversprecher bestellen. Der Eigentümerversprecher vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter, soweit dieser die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen - wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm und der Gemeinschaft - nicht ausreichend wahrnehmen kann, sowie in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten. Die Funktion des Eigentümerversprechers endet spätestens zwei Jahre nach seiner Bestellung; eine Wiederbestellung ist jedoch zulässig. 2.2. Nach Paragraph 22, Absatz eins, WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft aus dem Kreis der Wohnungseigentümer eine natürliche Person mit deren Zustimmung zum Eigentümerversprecher bestellen. Der Eigentümerversprecher vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter, soweit dieser die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen - wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm und der Gemeinschaft - nicht ausreichend wahrnehmen kann, sowie in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten. Die Funktion des Eigentümerversprechers endet spätestens zwei Jahre nach seiner Bestellung; eine Wiederbestellung ist jedoch zulässig.

2.3. Beim hier bestandenen „Hausausschuss“ handelte es sich nach den vorliegenden Feststellungen um eine aus mehreren Mit- und Wohnungseigentümern gebildete Einrichtung, die in geänderter Zusammensetzung bereits jahrzehntelang im Einsatz war und als Kontaktstelle zwischen den Wohnungseigentümern und der Hausverwaltung diente. Bestehende Probleme wurden von der Hausverwaltung gemeinsam mit dem „Hausausschuss“ besprochen und gelöst. Dieser „Hausausschuss“ war demnach weder nach seiner Zusammensetzung (aus mehreren natürlichen Personen) noch nach der ihm von der Eigentümergemeinschaft zugedachten Funktion ein Eigentümerversprecher iSd § 22 Abs 1 WEG 2002. Die Eigentümergemeinschaft hat daher am Rekursverfahren nicht wirksam vertreten teilgenommen und der im WEG 2002 nicht vorgesehene „Hausausschuss“ als solcher konnte unmittelbar für sich selbst ebenfalls keine Rekurslegitimation in Anspruch nehmen. 2.3. Beim hier bestandenen „Hausausschuss“ handelte es sich nach den vorliegenden Feststellungen um eine aus mehreren Mit- und Wohnungseigentümern gebildete Einrichtung, die in geänderter Zusammensetzung bereits jahrzehntelang im Einsatz war und als Kontaktstelle zwischen den Wohnungseigentümern und der Hausverwaltung diente. Bestehende Probleme wurden von der Hausverwaltung gemeinsam mit dem „Hausausschuss“ besprochen und gelöst. Dieser „Hausausschuss“ war demnach weder nach

seiner Zusammensetzung (aus mehreren natürlichen Personen) noch nach der ihm von der Eigentümergemeinschaft zugedachten Funktion ein Eigentümervertreter iSd Paragraph 22, Absatz eins, WEG 2002. Die Eigentümergemeinschaft hat daher am Rekursverfahren nicht wirksam vertreten teilgenommen und der im WEG 2002 nicht vorgesehene „Hausausschuss“ als solcher konnte unmittelbar für sich selbst ebenfalls keine Rekurslegitimation in Anspruch nehmen.

3. Die Rekurslegitimation der einzelnen Wohnungseigentümer hat das Rekursgericht unter Hinweis auf näher bezeichnete Rechtsprechung zur Parteistellung und zur Aktivlegitimation der Wohnungseigentümer in Verfahren nach dem (nunmehrigen) § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 begründet. Dazu ist Folgendes auszuführen³. Die Rekurslegitimation der einzelnen Wohnungseigentümer hat das Rekursgericht unter Hinweis auf näher bezeichnete Rechtsprechung zur Parteistellung und zur Aktivlegitimation der Wohnungseigentümer in Verfahren nach dem (nunmehrigen) Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 begründet. Dazu ist Folgendes auszuführen:

3.1. Zunächst sind Parteistellung einerseits und Aktiv- bzw Passivlegitimation andererseits (im Verfahren nach dem [nunmehrigen] § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002) auseinanderzuhalten. Die Parteistellung kann (allgemein) aus verschiedenen Rechtsgrundlagen resultieren, nämlich aus § 2 Abs 1 Z 1 und 2 AußStrG (formelle Parteien) oder aus § 2 Abs 1 Z 3 AußStrG (materielle Partei) und (hier auch noch) aus § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002 (wohl ebenfalls materielle Partei). Für den vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass die Antragstellerin die einzelnen Wohnungseigentümer - wie aus ihrem Verfahrensvorbringen folgt - bewusst nicht als Partei (Antragsgegner), sondern nur als „Beteiligte“ bezeichnet hat, weshalb den einzelnen Wohnungseigentümern jedenfalls keine Parteistellung nach § 2 Abs 1 Z 2 AußStrG zukommt.³ 3.1. Zunächst sind Parteistellung einerseits und Aktiv- bzw Passivlegitimation andererseits (im Verfahren nach dem [nunmehrigen] Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002) auseinanderzuhalten. Die Parteistellung kann (allgemein) aus verschiedenen Rechtsgrundlagen resultieren, nämlich aus Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer eins und 2 AußStrG (formelle Parteien) oder aus Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 3, AußStrG (materielle Partei) und (hier auch noch) aus Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 (wohl ebenfalls materielle Partei). Für den vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass die Antragstellerin die einzelnen Wohnungseigentümer - wie aus ihrem Verfahrensvorbringen folgt - bewusst nicht als Partei (Antragsgegner), sondern nur als „Beteiligte“ bezeichnet hat, weshalb den einzelnen Wohnungseigentümern jedenfalls keine Parteistellung nach Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG zukommt.

3.2. Zur - von der Parteistellung zu unterscheidenden - Antragslegitimation im Verfahren auf Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrags (§§ 52 Abs 1 Z 8, 24 Abs 6 WEG 2002) wird in der Lehre der Standpunkt vertreten, dass diese nur der Eigentümergemeinschaft und dem (bisherigen) Verwalter zukomme, weil nur diese Parteien des Verwaltungsvertrags seien (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 21 WEG 2002 Rz 36; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht² § 52 WEG 2002 Rz 29; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 428). 3.2. Zur - von der Parteistellung zu unterscheidenden - Antragslegitimation im Verfahren auf Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrags (Paragraphen 52, Absatz eins, Ziffer 8, 24, Absatz 6, WEG 2002) wird in der Lehre der Standpunkt vertreten, dass diese nur der Eigentümergemeinschaft und dem (bisherigen) Verwalter zukomme, weil nur diese Parteien des Verwaltungsvertrags seien (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 21, WEG 2002 Rz 36; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht² Paragraph 52, WEG 2002 Rz 29; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 428).

3.3.1. Der erkennende Senat hat in der Entscheidung 5 Ob 146/01h (ecolex 2002/67, 172 = immolex 2002/58, 113 = MietSlg LIII/26) in einem, vom bisherigen Verwalter als Antragsteller eingeleiteten Verfahren nach §§ 26 Abs 1 Z 7, 18 WEG 1975 ausgesprochen, dass der Antrag nicht gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft, sondern gegen die den Beschluss auf Kündigung des Verwaltungsvertrags tragenden Wohnungseigentümer (unter Verfahrensbeteiligung der übrigen Wohnungseigentümer) zu richten sei (dem offenbar folgend Friedl in der Glosse zu 5 Ob 116/06d ecolex 2007/47, 105). 3.3.1. Der erkennende Senat hat in der Entscheidung 5 Ob 146/01h (ecolex 2002/67, 172 = immolex 2002/58, 113 = MietSlg LIII/26) in einem, vom bisherigen Verwalter als Antragsteller eingeleiteten Verfahren nach Paragraphen 26, Absatz eins, Ziffer 7, 18, WEG 1975 ausgesprochen, dass der Antrag nicht gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft, sondern gegen die den Beschluss auf Kündigung des Verwaltungsvertrags tragenden Wohnungseigentümer (unter Verfahrensbeteiligung der übrigen Wohnungseigentümer) zu richten sei (dem offenbar folgend Friedl in der Glosse zu 5 Ob 116/06d ecolex 2007/47, 105).

3.3.2. Die zuvor genannte Entscheidung geht zunächst davon aus, dass die Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses der

Wohnungseigentümer nicht gegen die (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft, sondern gegen die den Beschluss tragenden Wohnungseigentümer (unter Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer am Verfahren) zu richten sei. Daraus wird gefolgert, dass für ein die Überprüfung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwalters betreffendes Verfahren nach § 18 Abs 1 Z 1 und 2 WEG iVm § 26 Abs 1 Z 7 WEG 1975 nichts anderes gelten könne.3.3.2. Die zuvor genannte Entscheidung geht zunächst davon aus, dass die Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer nicht gegen die (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft, sondern gegen die den Beschluss tragenden Wohnungseigentümer (unter Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer am Verfahren) zu richten sei. Daraus wird gefolgert, dass für ein die Überprüfung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwalters betreffendes Verfahren nach Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins und 2 WEG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG 1975 nichts anderes gelten könne.

3.3.3. Soweit aus der - noch unter dem Regime des WEG 1975 ergangenen - Entscheidung5 Ob 146/01h die generelle Aktiv- und Passivlegitimation der Wohnungseigentümer in einem Verfahren nach dem nunmehrigen § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 abgeleitet werden könnte, hat der Senat diese Ansicht in5 Ob 182/12v nicht aufrecht erhalten. Es trifft nämlich - wie von der zitierten Lehre mit Recht betont - zu, dass nur die Eigentümergeinschaft und der Verwalter Parteien des Verwaltungsvertrags sind. Unter diesem maßgeblichen Gesichtspunkt sind daher die Eigentümergeinschaft und der Verwalter in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 aktiv- und passivlegitimiert. Es bedürfte ganz besonderer Umstände im Sinne eines konkreten rechtlichen Interesses an der feststellenden Klärung der Rechts-(un-)wirksamkeit der Verwalterkündigung, also einer spezifischen, über die Verfolgung von bloß mittelbaren Interessen eines (einzelner) Wohnungseigentümer(s) hinausgehenden Rechtfertigung, um im Einzelfall einem (einzelnen) Wohnungseigentümer(n) die Aktivlegitimation in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 zuzugestehen (zu einem solchen Fall vgl5 Ob 18/07v immolex 2008/5, 17 = MietSlg LIX/16).3.3.3. Soweit aus der - noch unter dem Regime des WEG 1975 ergangenen - Entscheidung 5 Ob 146/01h die generelle Aktiv- und Passivlegitimation der Wohnungseigentümer in einem Verfahren nach dem nunmehrigen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 abgeleitet werden könnte, hat der Senat diese Ansicht in 5 Ob 182/12v nicht aufrecht erhalten. Es trifft nämlich - wie von der zitierten Lehre mit Recht betont - zu, dass nur die Eigentümergeinschaft und der Verwalter Parteien des Verwaltungsvertrags sind. Unter diesem maßgeblichen Gesichtspunkt sind daher die Eigentümergeinschaft und der Verwalter in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 aktiv- und passivlegitimiert. Es bedürfte ganz besonderer Umstände im Sinne eines konkreten rechtlichen Interesses an der feststellenden Klärung der Rechts-(un-)wirksamkeit der Verwalterkündigung, also einer spezifischen, über die Verfolgung von bloß mittelbaren Interessen eines (einzelner) Wohnungseigentümer(s) hinausgehenden Rechtfertigung, um im Einzelfall einem (einzelnen) Wohnungseigentümer(n) die Aktivlegitimation in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 zuzugestehen (zu einem solchen Fall vergleiche 5 Ob 18/07v immolex 2008/5, 17 = MietSlg LIX/16).

3.3.4. Es trifft zwar zu, dass es zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verwalter des Wohnungseigentumsobjekts, etwa im Rahmen der Willensbildung oder der Bewirtschaftung des Objekts, zu rechtsrelevanten Kontakten kommt; diese sind freilich nur mittelbare Rechtswirkungen der Verwalterbestellung ([jeweils ohne Begründung] wohl aA 5 Ob 98/01z wobl 2001/211 [Call]; 5 Ob 1029/92 jeweils noch zur Rechtslage aufgrund des [insb § 18 Abs 1] WEG 1975) und begründen per se noch keine, einem Feststellungsinteresse gleichkommende Grundlage für die Aktivlegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers zur Antragstellung in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 (5 Ob 182/12v). Überlegungen zur fraglichen Aktivlegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 sprechen also - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - nicht für, sondern tendenziell gegen die Annahme einer bestehenden Rechtsmittellegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers im vorliegenden Verfahren.3.3.4. Es trifft zwar zu, dass es zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verwalter des Wohnungseigentumsobjekts, etwa im Rahmen der Willensbildung oder der Bewirtschaftung des Objekts, zu rechtsrelevanten Kontakten kommt; diese sind freilich nur mittelbare Rechtswirkungen der Verwalterbestellung ([jeweils ohne Begründung] wohl aA 5 Ob 98/01z wobl 2001/211 [Call]; 5 Ob 1029/92 jeweils noch zur Rechtslage aufgrund des [insb Paragraph 18, Absatz eins], WEG 1975) und begründen per se noch keine, einem Feststellungsinteresse gleichkommende Grundlage für die Aktivlegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers zur Antragstellung in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 (5 Ob 182/12v). Überlegungen zur fraglichen Aktivlegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 sprechen

also - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - nicht für, sondern tendenziell gegen die Annahme einer bestehenden Rechtsmittellegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers im vorliegenden Verfahren.

4.1. Bei der - hier zu prüfenden -

Rechtsmittellegitimation ist die Frage zu klären, welcher Personenkreis abstrakt zur Erhebung eines Rechtsmittels befugt sein soll. Die Rekurslegitimation einer Person wird deren Parteistellung in der Regel voraussetzen, doch handelt es sich bei Rechtsmittellegitimation und Parteistellung doch um zwei rechtlich getrennte Fragen, die auch unterschiedlich geregelt sein können (10 Ob 60/07g SZ 2007/183). Hier haben die rechtsmittelwerbenden Wohnungseigentümer jedenfalls nicht Parteistellung nach § 2 Abs 1 Z 2 AußStrG. 4.1. Bei der - hier zu prüfenden -, Rechtsmittellegitimation ist die Frage zu klären, welcher Personenkreis abstrakt zur Erhebung eines Rechtsmittels befugt sein soll. Die Rekurslegitimation einer Person wird deren Parteistellung in der Regel voraussetzen, doch handelt es sich bei Rechtsmittellegitimation und Parteistellung doch um zwei rechtlich getrennte Fragen, die auch unterschiedlich geregelt sein können (10 Ob 60/07g SZ 2007/183). Hier haben die rechtsmittelwerbenden Wohnungseigentümer jedenfalls nicht Parteistellung nach Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG.

4.2. Weder das AußStrG noch § 52 Abs 2 WEG 2002 oder die über letztgenannte Bestimmung anwendbaren Regelungen des § 37 Abs 3 MRG enthalten eine gesetzliche Definition der Rechtsmittellegitimation. Es gilt daher auch vorliegend der allgemeine Grundsatz, dass die Rechtsmittellegitimation dann zu bejahen ist, wenn durch die anzufechtende Entscheidung ein Eingriff in die geschützte Rechtssphäre der betreffenden Person erfolgt (RIS-Justiz RS0006497). Auch im gegebenen Kontext der fraglichen Rechtsmittellegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 ist dann - vergleichbar zu den Überlegungen zur Antragslegitimation (Punkt 3.3.4.) - maßgeblich, dass die Beendigung des Verwaltungsvertrags mit einem (bestimmten) Verwalter zwischen diesem und den einzelnen Wohnungseigentümern nur mittelbar zufolge der insbesondere im WEG 2002 geregelten rechtlichen Kontakte und Berührungspunkte bei der Liegenschaftsverwaltung Folgen für den einzelnen Wohnungseigentümer zeitigt. Auch für den Fall des Fehlens eines Verwalters trifft das Gesetz selbst schon Vorsorge und räumt insoweit dem einzelnen Wohnungseigentümer ein Individualrecht (Minderheitsrecht gemäß § 30 Abs 1 Z 6 WEG 2002) ein, welches in einem eigenen Verfahren geltend zu machen ist (§ 52 Abs 1 Z 3 WEG 2002). 4.2. Weder das AußStrG noch Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 oder die über letztgenannte Bestimmung anwendbaren Regelungen des Paragraph 37, Absatz 3, MRG enthalten eine gesetzliche Definition der Rechtsmittellegitimation. Es gilt daher auch vorliegend der allgemeine Grundsatz, dass die Rechtsmittellegitimation dann zu bejahen ist, wenn durch die anzufechtende Entscheidung ein Eingriff in die geschützte Rechtssphäre der betreffenden Person erfolgt (RIS-Justiz RS0006497). Auch im gegebenen Kontext der fraglichen Rechtsmittellegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 ist dann - vergleichbar zu den Überlegungen zur Antragslegitimation (Punkt 3.3.4.) - maßgeblich, dass die Beendigung des Verwaltungsvertrags mit einem (bestimmten) Verwalter zwischen diesem und den einzelnen Wohnungseigentümern nur mittelbar zufolge der insbesondere im WEG 2002 geregelten rechtlichen Kontakte und Berührungspunkte bei der Liegenschaftsverwaltung Folgen für den einzelnen Wohnungseigentümer zeitigt. Auch für den Fall des Fehlens eines Verwalters trifft das Gesetz selbst schon Vorsorge und räumt insoweit dem einzelnen Wohnungseigentümer ein Individualrecht (Minderheitsrecht gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002) ein, welches in einem eigenen Verfahren geltend zu machen ist (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002).

4.3. Insgesamt ergeben sich somit für den - nicht als Vertragspartei am Verwaltungsvertrag beteiligten - einzelnen Wohnungseigentümer durch die Kündigung dieses Vertrags keine spezifischen negativen Rechtsfolgen, für welche das Gesetz nicht selbst schon die erforderliche Vorsorge trifft. Damit besteht keine Grundlage für eine Rechtsmittellegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002. Im Ergebnis folgt daher: 4.3. Insgesamt ergeben sich somit für den - nicht als Vertragspartei am Verwaltungsvertrag beteiligten - einzelnen Wohnungseigentümer durch die Kündigung dieses Vertrags keine spezifischen negativen Rechtsfolgen, für welche das Gesetz nicht selbst schon die erforderliche Vorsorge trifft. Damit besteht keine Grundlage für eine Rechtsmittellegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002. Im Ergebnis folgt daher:

4.4. Im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 kommt dem einzelnen Wohnungseigentümer in der Regel keine Rechtsmittellegitimation zu, weil die in einem solchen Verfahren ergehende Entscheidung regelmäßig nicht unmittelbar in dessen rechtlich geschützte und nicht schon durch Antragsrechte in anderen Verfahren gesicherte

Stellung eingreift. Da dies auch im vorliegenden Fall zutrifft, ist der Revisionsrekurs der einschreitenden Wohnungseigentümer zurückzuweisen.4.4. Im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 kommt dem einzelnen Wohnungseigentümer in der Regel keine Rechtsmittellegitimation zu, weil die in einem solchen Verfahren ergehende Entscheidung regelmäßig nicht unmittelbar in dessen rechtlich geschützte und nicht schon durch Antragsrechte in anderen Verfahren gesicherte Stellung eingreift. Da dies auch im vorliegenden Fall zutrifft, ist der Revisionsrekurs der einschreitenden Wohnungseigentümer zurückzuweisen.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Es entspricht der Billigkeit, die trotz fehlender Rechtsmittellegitimation einschreitenden (Revisions-)Rekurswerber zum Ersatz der Kosten der Rechtsmittelbeantwortungen der Antragstellerin zu verpflichten. Auf die fehlende Rechtsmittellegitimation der Rechtsmittelwerber hat die Antragstellerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung erschließbar Bezug genommen.5. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002. Es entspricht der Billigkeit, die trotz fehlender Rechtsmittellegitimation einschreitenden (Revisions-)Rekurswerber zum Ersatz der Kosten der Rechtsmittelbeantwortungen der Antragstellerin zu verpflichten. Auf die fehlende Rechtsmittellegitimation der Rechtsmittelwerber hat die Antragstellerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung erschließbar Bezug genommen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E104593

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00224.12W.0606.000

Im RIS seit

04.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

21.12.2015

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