

TE OGH 2013/5/16 5Ob182/12v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.05.2013

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 des Antragstellers Dr. A***** B*****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Mag. G***** B*****, vertreten durch Urbanek & Rudolph Rechtsanwälte OG in St. Pölten, wegen § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 iVm § 21 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Juli 2012, GZ 39 R 109/11k-22, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 17. März 2011, GZ 9 Msch 35/102-12, 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 des Antragstellers Dr. A***** B*****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Mag. G***** B*****, vertreten durch Urbanek & Rudolph Rechtsanwälte OG in St. Pölten, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 21, WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Juli 2012, GZ 39 R 109/11k-22, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 17. März 2011, GZ 9 Msch 35/102-12, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wie folgt zu lauten hat:

„1. Der Antrag des Antragstellers auf Feststellung, dass die von AG-Seite behauptete Auflösung des Verwaltungsvertrages der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft *****, mit der Ing. T***** P***** KG durch die Klagseinbringung zu 14 Cg 162/10m des LG für ZRS Wien (Ausschlussklage gemäß § 36 WEG) bzw. durch die Auflösungserklärungen des AGV [Antragsgegnervertreters] in den Schreiben vom 4. 11. 2010 (Beil ./B) und vom 26. 11. 2010 (Beil ./C) unwirksam ist, wird abgewiesen.“1. Der Antrag des Antragstellers auf Feststellung, dass die von AG-Seite behauptete Auflösung des Verwaltungsvertrages der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft *****, mit der Ing. T***** P***** KG durch die Klagseinbringung zu 14 Cg 162/10m des LG für ZRS Wien

(Ausschlussklage gemäß Paragraph 36, WEG) bzw. durch die Auflösungserklärungen des AGV [Antragsgegnervertreter] in den Schreiben vom 4. 11. 2010 (Beil ./B) und vom 26. 11. 2010 (Beil ./C) unwirksam ist, wird abgewiesen.

2. Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin binnen 14 Tagen die mit 529,25 EUR (darin 87,66 EUR an Umsatzsteuer und 6,87 EUR an Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen.“

Der Antragsteller ist weiters schuldig, der Antragsgegnerin binnen 14 Tagen die mit 1.401,86 EUR (darin 173,31 EUR an Umsatzsteuer und 367,40 EUR an Barauslagen) bestimmten Kosten der Rechtsmittelverfahren zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Parteien sind die beiden (einzigen) Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 136 GB 01203 *****. Der Antragsteller ist zu 287/509-Anteilen Miteigentümer und die Antragsgegnerin zu 222/509-Anteilen Miteigentümerin der bezeichneten Liegenschaft.

Die Liegenschaft wird von der Ing. T***** P***** KG verwaltet. Die Antragsgegnerin hat gegen den Antragsteller zu 14 Cg 162/10m des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien eine Ausschlussklage gemäß § 36 WEG 2002 eingebracht; dieses Verfahren war zur Zeit der erstinstanzlichen Beschlussfassung noch anhängig. Die Liegenschaft wird von der Ing. T***** P***** KG verwaltet. Die Antragsgegnerin hat gegen den Antragsteller zu 14 Cg 162/10m des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien eine Ausschlussklage gemäß Paragraph 36, WEG 2002 eingebracht; dieses Verfahren war zur Zeit der erstinstanzlichen Beschlussfassung noch anhängig.

Der Antragsteller begehrte nach Antragsmodifikation die aus dem Spruch näher ersichtliche Feststellung. Die Antragsgegnerin habe in der Korrespondenz gegenüber der Verwalterin rechtlich unzutreffend behauptet, dass schon durch die Einbringung der Ausschlussklage bzw jedenfalls durch die von ihrem Rechtsvertreter verfassten Schreiben der Verwaltungsvertrag aufgelöst worden sei; dass dies unzutreffend sei, sei nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 vom Außerstreitrichter zu klären, andernfalls sei nach § 40a JN vorzugehen. Der Antragsteller begehrte nach Antragsmodifikation die aus dem Spruch näher ersichtliche Feststellung. Die Antragsgegnerin habe in der Korrespondenz gegenüber der Verwalterin rechtlich unzutreffend behauptet, dass schon durch die Einbringung der Ausschlussklage bzw jedenfalls durch die von ihrem Rechtsvertreter verfassten Schreiben der Verwaltungsvertrag aufgelöst worden sei; dass dies unzutreffend sei, sei nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 vom Außerstreitrichter zu klären, andernfalls sei nach Paragraph 40 a, JN vorzugehen.

Die Antragsgegnerin beantragte Antrags- bzw „Klags“abweisung. Dem Antragsteller fehle die Aktiv- und der Antragsgegnerin die Passivlegitimation. Das Begehren des Antragstellers sei im streitigen Rechtsweg geltend zu machen. Dem Antragsteller fehle ein feststellungsfähiges Interesse, er mache nur abstrakte Rechtsfragen geltend.

Das Erstgericht gab mit seinem Sachbeschluss dem Begehren des Antragstellers statt. Es stellte den Inhalt der von den Vertretern der Antragsgegnerin verfassten Schreiben vom 4. 11. 2010 und vom 26. 11. 2010 fest, die auszugsweise folgenden Wortlaut haben:

„... Auftrags unserer Mandantin fordern wir Sie daher auf, Ihre Tätigkeit als Verwalter der im Eigentum unserer Mandantin und des Mehrheitseigentümers Dr. B***** stehenden Liegenschaft *****, mit sofortiger Wirkung zu beenden, zumal eine ordnungsgemäße Erfüllung der Sie treffenden Pflichten nicht mehr gewährleistet ist. Wir merken uns für Ihre entsprechende Erklärung 10 Tage ab obigem Briefdatum vor, widrigenfalls unsere Mandantin entsprechende Schritte in die Wege leiten muss.

Darüber hinaus ist Ihnen eine fortgesetzte Tätigkeit als Verwalter der Liegenschaft ***** untersagt, zumal Sie über keine Vollmacht unserer Mandantin verfügen und die Vollmacht des Mehrheitseigentümers erloschen ist. Die Vollmacht des Mehrheitseigentümers ist deshalb erloschen, weil unsere Mandantin gegen den Mehrheitseigentümer gerichtliche Klage auf Ausschließung des Mehrheitseigentümers aus der Wohnungseigentümergeinschaft eingebracht hat. Diese Klage ist zu GZ 14 Cg 162/70m des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien anhängig und erfolgt die Zustellung dieser Klage dieser Tage. Der Ausschluss aus der Gemeinschaft bewirkt für den Mehrheitseigentümer, dass dieser rechtswirksam keine Handlungen mehr für die Gemeinschaft setzen kann, weshalb auch Ihr fortgesetztes Tätigwerden vollmachtslos erfolgt. Sollten Sie weiterhin Rechtshandlungen für die Eigentümergemeinschaft setzen, wären diese Rechtshandlungen rechtsmissbräuchlich und würden zivilrechtliche,

aber auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen können. Auch aus diesem Grund fordern wir Sie zur Abgabe obiger Erklärung auf.

Aushilfsweise kündigt unsere Mandantin die Verwaltervollmacht aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung und fordert Sie zur bestätigenden Kenntnisaufnahme auf ..." (Schreiben 4. 11. 2010).

„... Auftrags unserer Mandantin wiederholen wir die bereits ausgesprochene Auflösung des Verwaltungsvertrages mit sofortiger Wirkung aufgrund der vorliegenden zahlreichen wichtigen Gründe, ich verweise auf die Vorkorrespondenz. ...“ (Schreiben 26. 11. 2010).

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 verweise sämtliche Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung ins Außerstreitverfahren, wobei die Judikatur auch dem einzelnen Wohnungseigentümer die Legitimation für einen Antrag auf Feststellung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwaltungsvertrags zugestehe (5 Ob 18/07v). Das Wort „Kündigung“ sei in diesem Zusammenhang im Sinne jeder einseitigen Auflösung des Verwaltungsvertrags zu verstehen, wie dies auch in der Textierung der Vorgängerbestimmung des § 26 Abs 1 Z 7 WEG 1975 zum Ausdruck gekommen sei, wo von der „Kündigung oder Abberufung des Verwalters“ die Rede gewesen sei. Auch ohne diese ausdrückliche Aufzählung der „Abberufung des Verwalters“ in § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 seien durch den Verweis auf § 21 WEG alle Verfahren zur Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Abberufung des Verwalters (Auflösung des Verwaltervertrags) von Z 8 erfasst (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 52 WEG Rz 24). Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 verweise sämtliche Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung ins Außerstreitverfahren, wobei die Judikatur auch dem einzelnen Wohnungseigentümer die Legitimation für einen Antrag auf Feststellung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwaltungsvertrags zugestehe (5 Ob 18/07v). Das Wort „Kündigung“ sei in diesem Zusammenhang im Sinne jeder einseitigen Auflösung des Verwaltungsvertrags zu verstehen, wie dies auch in der Textierung der Vorgängerbestimmung des Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG 1975 zum Ausdruck gekommen sei, wo von der „Kündigung oder Abberufung des Verwalters“ die Rede gewesen sei. Auch ohne diese ausdrückliche Aufzählung der „Abberufung des Verwalters“ in Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 seien durch den Verweis auf Paragraph 21, WEG alle Verfahren zur Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Abberufung des Verwalters (Auflösung des Verwaltervertrags) von Ziffer 8, erfasst (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 52, WEG Rz 24).

Die Antragsgegnerin behaupte sowohl in der Korrespondenz als auch im Verfahren, dass der Verwaltungsvertrag schon durch die Einbringung der Ausschlussklage bzw jedenfalls durch die von ihrem Rechtsvertreter verfassten Schreiben aufgelöst worden sei. Der Antragsteller habe als Mehrheitseigentümer ein nachvollziehbares rechtliches Interesse an der Feststellung, dass dies nicht der Fall sei. Gemäß § 21 Abs 3 WEG 2002 setze eine Auflösung des Verwaltungsvertrags aus wichtigen Gründen entweder einen den Anforderungen des § 24 WEG 2002 genügenden Mehrheitsbeschluss oder eine gerichtliche Entscheidung voraus. Durch die bloße Erklärung der Minderheitseigentümerin könne der Verwaltungsvertrag ebenso wenig aufgelöst werden wie durch die Einbringung einer Ausschlussklage der Minderheitseigentümerin gegen den Mehrheitseigentümer. Es sei daher die Rechtsunwirksamkeit der von der Antragsgegnerin behaupteten Abberufung des Verwalters festzustellen gewesen. Die Antragsgegnerin behaupte sowohl in der Korrespondenz als auch im Verfahren, dass der Verwaltungsvertrag schon durch die Einbringung der Ausschlussklage bzw jedenfalls durch die von ihrem Rechtsvertreter verfassten Schreiben aufgelöst worden sei. Der Antragsteller habe als Mehrheitseigentümer ein nachvollziehbares rechtliches Interesse an der Feststellung, dass dies nicht der Fall sei. Gemäß Paragraph 21, Absatz 3, WEG 2002 setze eine Auflösung des Verwaltungsvertrags aus wichtigen Gründen entweder einen den Anforderungen des Paragraph 24, WEG 2002 genügenden Mehrheitsbeschluss oder eine gerichtliche Entscheidung voraus. Durch die bloße Erklärung der Minderheitseigentümerin könne der Verwaltungsvertrag ebenso wenig aufgelöst werden wie durch die Einbringung einer Ausschlussklage der Minderheitseigentümerin gegen den Mehrheitseigentümer. Es sei daher die Rechtsunwirksamkeit der von der Antragsgegnerin behaupteten Abberufung des Verwalters festzustellen gewesen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluss des Erstgerichts samt dem ihm vorangegangenen Verfahren als nichtig auf und wies den Antrag zurück. Es vertrat rechtlich die Meinung, das Begehren des Antragstellers lasse sich nicht unter § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 subsumieren und sei daher im Streitverfahren zu verfolgen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluss des Erstgerichts samt dem ihm vorangegangenen Verfahren als nichtig auf und wies den Antrag zurück.

Es vertrat rechtlich die Meinung, das Begehren des Antragstellers lasse sich nicht unter Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 subsumieren und sei daher im Streitverfahren zu verfolgen.

Der Oberste Gerichtshof hob mit Beschluss vom 14. 2. 2012, AZ 5 Ob 167/11m, den Beschluss des Rekursgerichts auf und trug diesem die Entscheidung in der Sache auf. Der Oberste Gerichtshof bejahte in seiner Entscheidung, dass das Begehren des Antragstellers unter den Zuständigkeitstatbestand des § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 falle. Der Oberste Gerichtshof hob mit Beschluss vom 14. 2. 2012, AZ 5 Ob 167/11m, den Beschluss des Rekursgerichts auf und trug diesem die Entscheidung in der Sache auf. Der Oberste Gerichtshof bejahte in seiner Entscheidung, dass das Begehren des Antragstellers unter den Zuständigkeitstatbestand des Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 falle.

Das Rekursgericht veranlasste daraufhin die Zustellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses sowie des dagegen erhobenen Rekurses an die Verwalterin; diese beteiligte sich allerdings nicht am Verfahren.

Das Rekursgericht gab mit dem nunmehr angefochtenen Sachbeschluss dem von der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Erstgerichts erhobenen Rekurs nicht Folge. Aus der Entscheidung 5 Ob 18/07v sei zwar nicht abzuleiten, dass jedem Wohnungseigentümer die Antragslegitimation im Verfahren auf Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrags zustehe. Allerdings habe das Höchstgericht im Einzelfall bei Vorliegen eines gerechtfertigten Bedarfs nach Anerkennung der Antragslegitimation eines oder einzelner Wohnungseigentümer eine solche als gegeben angenommen. Ein solcher, die Bejahung der Antragslegitimation eines einzelnen Wohnungseigentümers rechtfertigender Einzelfall liege auch dann vor, wenn es nur zwei Miteigentümer gebe und der Mehrheitseigentümer der Behauptung der Minderheitseigentümerin, den Verwaltungsvertrag (wirksam) aufgelöst zu haben, entgegentrete. Wollte man nur die Eigentümergemeinschaft als antragslegitimiert ansehen, so müsste diese ohnehin durch den Mehrheitseigentümer vertreten werden, weil ein Einschreiten des ansonsten grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft vertretenden Verwalters in Fragen des Verwaltungsvertrags nicht zulässig sei. Es wäre ein überflüssiger Formalismus, zu fordern, der Antragsteller sei nur als Vertreter der Eigentümergemeinschaft und nicht im eigenen Namen antragslegitimiert. Im Übrigen läge selbst bei Einhaltung dieser formalistischen Haltung der Fall einer zulässigen Parteiberichtigung vor. Die Antragslegitimation sei daher vom Erstgericht zu Recht bejaht worden.

Unzutreffend sei auch die Ansicht der Antragsgegnerin, sie sei, weil nur die Eigentümergemeinschaft und der (bisherige) Verwalter Parteien des Verwaltungsvertrags seien, nicht passiv legitimiert. Der Oberste Gerichtshof habe 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern gegen die den Beschluss auf Kündigung des Verwaltungsvertrags tragenden Wohnungseigentümer (unter Verfahrensbeteiligung der übrigen Wohnungseigentümer) zu richten sei (5 Ob 146/01h MietSlg LIII/26). Unzutreffend sei auch die Ansicht der Antragsgegnerin, sie sei, weil nur die Eigentümergemeinschaft und der (bisherige) Verwalter Parteien des Verwaltungsvertrags seien, nicht passiv legitimiert. Der Oberste Gerichtshof habe 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern gegen die den Beschluss auf Kündigung des Verwaltungsvertrags tragenden Wohnungseigentümer (unter Verfahrensbeteiligung der übrigen Wohnungseigentümer) zu richten sei (5 Ob 146/01h MietSlg LIII/26).

Dem Einwand der Antragsgegnerin, der Antragsteller habe sein Feststellungsinteresse nicht ausreichend begründet, sei entgegenzuhalten, dass es infolge der Behauptung der Antragsgegnerin, den Verwaltungsvertrag wirksam gekündigt zu haben, der Behauptung eines besonderen Feststellungsinteresses nicht bedurfte; dieses sei vielmehr evident.

Jene Judikatur, die die Kündigung eines Arbeitsverhältnisses als nicht feststellungsfähig erachtet, sei auf die Kündigung des zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Wohnungseigentumsverwalter bestehenden Verwaltungsvertrags nicht anwendbar, weil § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 ausdrücklich Anträge auf Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrags als im außerstreitigen Verfahren zu behandeln nenne. Jene Judikatur, die die Kündigung eines Arbeitsverhältnisses als nicht feststellungsfähig erachtet, sei auf die Kündigung des zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Wohnungseigentumsverwalter bestehenden Verwaltungsvertrags nicht anwendbar, weil Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 ausdrücklich Anträge auf Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrags als im außerstreitigen Verfahren zu behandeln nenne.

Es könne auch keine Rede davon sein, dass sich das Bestehen oder Nichtbestehen des Verwaltungsvertrags nicht auf die rechtliche Position des Antragstellers auswirke, würden doch aus dem aufrechten Bestand dieses Vertragsverhältnisses Rechte des Antragstellers erfließen, die dieser dem Verwalter gegenüber einfordern könne.

Schließlich sei das Begehren auch nicht deshalb unbestimmt, weil es andere Gründe geben könne, wieso der Verwaltungsvertrag nicht mehr aufrecht sein könnte.

Dem unberechtigten Rekurs der Antragsgegnerin sei daher ein Erfolg zu versagen gewesen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs im Hinblick auf die zitierte Judikatur nicht zulässig sei.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den Beschluss des Rekursgerichts aufzuheben und den Feststellungsantrag zurückzuweisen. Hilfsweise wird die Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn der Abweisung des Feststellungsantrags begehrt und in eventu stellt die Antragsgegnerin auch einen Aufhebungsantrag. Die Antragsgegnerin macht zusammengefasst geltend, es fehle dem Antragsteller die Aktivlegitimation zur Erhebung des Antrags, es bestehe auch kein besonderer Bedarf nach Anerkennung seiner Antragslegitimation, es fehle dem Antragsteller ein feststellungsfähiges Interesse und die Antragsgegnerin sei nicht passivlegitimiert.

Der Antragsteller erstattete eine ihm freigestellte Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin nicht Folge zu geben.

Der Antragsteller macht geltend, die Kündigungserklärung der Antragsgegnerin sei rechtsunwirksam gewesen und es stehe ihm ein Individualrecht zu, diese Unwirksamkeit geltend zu machen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinn der Abweisung des Sachantrags auch berechtigt, weil die Vorinstanzen Aktiv- und Passivlegitimation der Parteien unrichtig beurteilt haben.

1.1. Vorauszuschicken ist, dass die Parteistellung beider Parteien (schon) nach § 2 Abs 1 Z 1 bzw Z 2 AußStrG gegeben ist. 1.1. Vorauszuschicken ist, dass die Parteistellung beider Parteien (schon) nach Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer eins, bzw Ziffer 2, AußStrG gegeben ist.

2.1. 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 Wohnrecht 2 2 § 52 WEG 2002 Rz 29; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 428). 2.1. 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 Wohnrecht 22 Paragraph 52, WEG 2002 Rz 29; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 428).

2.2. 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, 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). 2.2. 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, 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).

2.3. Die zuvor genannte Entscheidung geht zunächst davon aus, dass die Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, 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. 2.3. Die zuvor genannte Entscheidung geht zunächst davon aus, dass die Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, 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.

2.4. Soweit aus der - noch unter dem Regime des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ergangenen - Entscheidung 5 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, wird diese Ansicht nicht aufrecht erhalten. Es trifft nämlich - wie von der zitierten Lehre zutreffend 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. Eine solche besondere Rechtfertigung hat der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 18/07v (immolex 2008/5, 17 = MietSlg LIX/16) in einem Fall erkannt, in dem später - nämlich nach einer erfolgten Beschlussfassung - keine Mehrheit der Wohnungseigentümer für einen namens der Eigentümergeinschaft zu erhebenden Antrag nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 mehr bestand; dann sollten auch einzelnen Wohnungseigentümern die Legitimation für einen Antrag auf Feststellung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwaltungsvertrags zukommen. 2.4. Soweit aus der - noch unter dem Regime des Wohnungseigentumsgesetzes 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, wird diese Ansicht nicht aufrecht erhalten. Es trifft nämlich - wie von der zitierten Lehre zutreffend 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. Eine solche besondere Rechtfertigung hat der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 18/07v (immolex 2008/5, 17 = MietSlg LIX/16) in einem Fall erkannt, in dem später - nämlich nach einer erfolgten Beschlussfassung - keine Mehrheit der Wohnungseigentümer für einen namens der Eigentümergeinschaft zu erhebenden Antrag nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 mehr bestand; dann sollten auch einzelnen Wohnungseigentümern die Legitimation für einen Antrag auf Feststellung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwaltungsvertrags zukommen.

2.5. Eine mit dem zu 5 Ob 18/07v beurteilten Sachverhalt vergleichbare Konstellation liegt hier aber - entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichts - nicht vor. Einerseits ist vorliegend kein Grund zu erkennen, der - sofern dies den Parteien des Verwaltungsvertrags überhaupt erforderlich erscheinen sollte - einem Einschreiten der Eigentümergeinschaft und des Verwalters entgegenstehen könnte. Andererseits ist nicht nachvollziehbar, welche klarstellende Wirkung aus einer zwischen den Wohnungseigentümern ergehenden stattgebenden Entscheidung für das Rechtsverhältnis der Parteien des Verwaltungsvertrags gewonnen werden könnte.

2.6. 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 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 2002.2.6. 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 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.

2.7. Der Ansicht des Rekursgerichts, es könnte ja der Antragsteller ohnehin auch als Vertreter der Eigentümergemeinschaft einschreiten und dazu die Möglichkeit einer Berichtigung der Parteibezeichnung erwogen werden, muss nicht nachgegangen werden; dieser Fall liegt nämlich hier nach den Verfahrenserklärungen des Antragstellers nicht vor und das Rekursgericht hat auch keine Berichtigung der Parteibezeichnung veranlasst.

2.8. Insgesamt bietet der vorliegende Fall somit keinen Anlass dafür, die Aktiv- und Passivlegitimation in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 ausnahmsweise über die Parteien des Verwaltungsvertrags hinaus auf die Wohnungseigentümer auszudehnen. In Stattgebung des Revisionsrekurses war der Sachantrag abzuweisen.2.8. Insgesamt bietet der vorliegende Fall somit keinen Anlass dafür, die Aktiv- und Passivlegitimation in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 ausnahmsweise über die Parteien des Verwaltungsvertrags hinaus auf die Wohnungseigentümer auszudehnen. In Stattgebung des Revisionsrekurses war der Sachantrag abzuweisen.

3 .Die Kostenentscheidung beruht auf§ 52 Abs 2 WEG 2002 iVm§ 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Kostenbemessungsgrundlage beträgt gemäß § 10 Z 3 lit b) sublit bb) RATG 2.500 EUR.3. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Kostenbemessungsgrundlage beträgt gemäß Paragraph 10, Ziffer 3, Litera b,) Sub-Litera, b, b,) RATG 2.500 EUR.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E104204

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00182.12V.0516.000

Im RIS seit

07.06.2013

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