

TE OGH 2013/1/24 5Ob244/12m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.01.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. F*****, 2. E*****, beide *****, 3. Ing. H*****, 4. G*****, 5. A*****, beide *****, 6. A*****, 7. M*****, 1. bis 7. Antragsteller vertreten durch Dr. Georg Vetter, Rechtsanwalt in Wien, 8. M*****, vertreten durch Mag. Daniela Ehrlich, Rechtsanwältin in Wien, 9. M*****, vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner H*****, vertreten durch Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse ***** als Beteiligte, wegen § 52 Abs 1 Z 8 iVm § 21 Abs 3 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. September 2012, GZ 38 R 101/12b-36, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. F*****, 2. E*****, beide *****, 3. Ing. H*****, 4. G*****, 5. A*****, beide *****, 6. A*****, 7. M*****, 1. bis 7. Antragsteller vertreten durch Dr. Georg Vetter, Rechtsanwalt in Wien, 8. M*****, vertreten durch Mag. Daniela Ehrlich, Rechtsanwältin in Wien, 9. M*****, vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner H*****, vertreten durch Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse ***** als Beteiligte, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 21, Absatz 3, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. September 2012, GZ 38 R 101/12b-36, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Ob eine festgestellte Verletzung von Verwalterpflichten so schwer wiegt, dass § 21 Abs 3 WEG die Abberufung des Verwalters durch einen Minderheitseigentümer rechtfertigt, kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls

beurteilt werden und wirft in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (RIS-Justiz RS0042763; RS0111893).1. Ob eine festgestellte Verletzung von Verwalterpflichten so schwer wiegt, dass Paragraph 21, Absatz 3, WEG die Abberufung des Verwalters durch einen Minderheitseigentümer rechtfertigt, kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden und wirft in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (RIS-Justiz RS0042763; RS0111893).

2. Die Begründung der Rekursentscheidung entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, wonach bei einer Mehrzahl von Pflichtverletzungen des Verwalters in einer Gesamtschau zu beurteilen ist, ob sie - mögen auch einzelne für sich allein genommen minder bedeutend erscheinen - insgesamt eine so gravierende Störung der Vertrauensbasis bewirkt haben, dass die Abberufung auch durch einen einzelnen Wohnungseigentümer gerechtfertigt ist (RIS-Justiz RS0111894).

3. Eine gegen diese Grundsätze verstoßende Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen, die im Interesse der Rechtseinheit und Rechtssicherheit durch den Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste, zeigt der Revisionsrekurswerber nicht auf:

3.1 Das Rekursgericht hat hervorgehoben, dass für die Abrechnungsjahre 1999 bis 2005 aufgrund rechtskräftiger Entscheidungen bindend feststeht, dass unzählige Positionen aus den Abrechnungen zu entfallen haben. Betroffen sind nicht lediglich unbedeutende Bagatellbeträge, sondern ein Gesamtbetrag von weit mehr als 100.000 EUR (S 38 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses).

3.2 Ob die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Jahresabrechnungen mit Mehrheitsbeschluss „nachträglich genehmigten“, ist für die Entscheidung nicht maßgeblich: Der Rechnungslegungsanspruch des Wohnungseigentümers gemäß § 20 Abs 3 WEG iVm § 34 WEG ist als reines Individualrecht konzipiert. Dementsprechend kann auch nur der Wohnungseigentümer über diesen seinen Anspruch verfügen, was der Senat bereits in einem ebenfalls den Antragsgegner betreffenden wohnrechtlichen Außerstreitverfahren klargestellt hat (5 Ob 3/12w).3.2 Ob die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Jahresabrechnungen mit Mehrheitsbeschluss „nachträglich genehmigten“, ist für die Entscheidung nicht maßgeblich: Der Rechnungslegungsanspruch des Wohnungseigentümers gemäß Paragraph 20, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 34, WEG ist als reines Individualrecht konzipiert. Dementsprechend kann auch nur der Wohnungseigentümer über diesen seinen Anspruch verfügen, was der Senat bereits in einem ebenfalls den Antragsgegner betreffenden wohnrechtlichen Außerstreitverfahren klargestellt hat (5 Ob 3/12w).

3.3 Eine „günstige Zukunftsprognose“ (vgl RIS-Justiz RS0101593) kann schon deshalb nicht erstellt werden, weil auch die Jahresabrechnungen ab 2006 Gegenstand anhängiger Gerichtsverfahren sind und daher - unabhängig vom Ausgang dieser Verfahren - kein Substrat für eine „günstige Zukunftsprognose“ vorliegt.3.3 Eine „günstige Zukunftsprognose“ vergleiche RIS-Justiz RS0101593) kann schon deshalb nicht erstellt werden, weil auch die Jahresabrechnungen ab 2006 Gegenstand anhängiger Gerichtsverfahren sind und daher - unabhängig vom Ausgang dieser Verfahren - kein Substrat für eine „günstige Zukunftsprognose“ vorliegt.

3.4 Schließlich kann sich der Antragsgegner auch nicht darauf berufen, dass ihm die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer das Vertrauen ausgesprochen hätte: Liegt eine gravierende, die Vertrauensbasis zerstörende Pflichtverletzung vor, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer das ihm durch § 21 Abs 3 WEG eingeräumte Individualrecht ausüben. Anders als im Anlassfall der vom Revisionsrekurs zitierten Entscheidung 5 Ob 83/99p, bei dem hervorgehoben wurde, dass nur eine Wohnungseigentümerin die Abberufung des Verwalters beantragte, haben im hier zu beurteilenden Fall im Übrigen neun Wohnungseigentümer die Abberufung des Verwalters wegen gravierender Pflichtverletzungen geltend gemacht.3.4 Schließlich kann sich der Antragsgegner auch nicht darauf berufen, dass ihm die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer das Vertrauen ausgesprochen hätte: Liegt eine gravierende, die Vertrauensbasis zerstörende Pflichtverletzung vor, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer das ihm durch Paragraph 21, Absatz 3, WEG eingeräumte Individualrecht ausüben. Anders als im Anlassfall der vom Revisionsrekurs zitierten Entscheidung 5 Ob 83/99p, bei dem hervorgehoben wurde, dass nur eine Wohnungseigentümerin die Abberufung des Verwalters beantragte, haben im hier zu beurteilenden Fall im Übrigen neun Wohnungseigentümer die Abberufung des Verwalters wegen gravierender Pflichtverletzungen geltend gemacht.

4. Der Revisionsrekurs war daher mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen.4. Der Revisionsrekurs war daher mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E103207

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00244.12M.0124.000

Im RIS seit

08.03.2013

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