

TE OGH 2012/11/20 5Ob110/12f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2012

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 S***** e. U., *****, vertreten durch Dr. Christian Branczik und Mag. Clemens Zehentleitner, Rechtsanwälte in Bad Aussee, gegen die Antragsgegnerin Eigentümergemeinschaft der Wohnhausanlage *****, EZ 224 GB *****, und Ing. K***** G*****, Mag. Dr. A***** K*****, beide vertreten durch Dr. Hans-Peter Neher, Rechtsanwalt in Bad Ischl, sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 224 GB *****, wegen § 21 Abs 3 WEG 2002 iVm § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 29. Februar 2012, GZ 23 R 27/12b-35, womit infolge Rekurses der Antragstellerin der Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Bezirksgerichts Bad Ischl vom 12. Jänner 2012, GZ 1 Msch 1/08d-26, 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 S***** e. U., *****, vertreten durch Dr. Christian Branczik und Mag. Clemens Zehentleitner, Rechtsanwälte in Bad Aussee, gegen die Antragsgegnerin Eigentümergemeinschaft der Wohnhausanlage *****, EZ 224 GB *****, und Ing. K***** G*****, Mag. Dr. A***** K*****, beide vertreten durch Dr. Hans-Peter Neher, Rechtsanwalt in Bad Ischl, sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 224 GB *****, wegen Paragraph 21, Absatz 3, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 29. Februar 2012, GZ 23 R 27/12b-35, womit infolge Rekurses der Antragstellerin der Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Bezirksgerichts Bad Ischl vom 12. Jänner 2012, GZ 1 Msch 1/08d-26, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs vom 30. 4. 2012 (ON 38) wird nicht Folge gegeben.

Der Revisionsrekurs vom 2. 5. 2012 (ON 40) wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin ist schuldig, den Antragsgegnern Ing. K***** G***** und Mag. Dr. A***** K***** die mit 492,77 EUR (darin 82,12 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die A***** & S***** KEG war mit 1. 1. 2006 auf fünf Jahre zur Verwalterin der Liegenschaft EZ 224 GB ***** bestellt worden; die Antragstellerin ist deren Gesamtrechtsnachfolgerin.

Die Eigentümergeinschaft kündigte aufgrund eines wirksam zustandegekommenen Beschlusses (vgl 5 Ob 4/12i, wobl 2011/17) den Verwaltungsvertrag unter Behauptung wichtiger Gründe iSd § 21 Abs 3 WEG 2002. Die Kündigung wurde der Antragstellerin mit zugegangenem Schreiben vom 7. 12. 2007 bekanntgegeben. Die Eigentümergeinschaft kündigte aufgrund eines wirksam zustandegekommenen Beschlusses vergleiche 5 Ob 4/12i, wobl 2011/17) den Verwaltungsvertrag unter Behauptung wichtiger Gründe iSd Paragraph 21, Absatz 3, WEG 2002. Die Kündigung wurde der Antragstellerin mit zugegangenem Schreiben vom 7. 12. 2007 bekanntgegeben.

Die Antragstellerin begehrte mit ihrem am 21. 12. 2007 beim Erstgericht eingelangten Antrag die Feststellung, dass die Kündigung rechtsunwirksam sei, weil - soweit für das Revisionsrekursverfahren relevant - hierfür keine wichtigen Gründe vorgelegen seien.

Die Antragsgegner beantragten Abweisung des Sachantrags, weil wichtige Gründe für die Kündigung des Verwaltungsvertrags vorlägen.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Es war rechtlich der Ansicht, dass der Verwaltungsvertrag mit Zugang der auf einem rechtswirksam zustandegekommenen Beschluss der Eigentümergeinschaft beruhenden außerordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirkung beendet werde, und zwar unabhängig davon, ob ein wichtiger Grund tatsächlich vorgelegen habe.

Das Rekursgericht gab dem gegen die Entscheidung des Erstgerichts erhobenen Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Nach der Rechtsansicht des Rekursgerichts gelte hier wie bei anderen Dauerschuldverhältnissen, dass auch eine unberechtigt ausgesprochene außerordentliche Kündigung zur sofort wirksamen Auflösung des Vertragsverhältnisses führe. Dem Gegner stünden allenfalls Schadenersatzansprüche bzw Ansprüche auf eine „Kündigungsentschädigung“ zu. Solche Ansprüche seien aber nicht in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002, sondern im Streitverfahren zu prüfen. Das Rekursgericht gab dem gegen die Entscheidung des Erstgerichts erhobenen Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Nach der Rechtsansicht des Rekursgerichts gelte hier wie bei anderen Dauerschuldverhältnissen, dass auch eine unberechtigt ausgesprochene außerordentliche Kündigung zur sofort wirksamen Auflösung des Vertragsverhältnisses führe. Dem Gegner stünden allenfalls Schadenersatzansprüche bzw Ansprüche auf eine „Kündigungsentschädigung“ zu. Solche Ansprüche seien aber nicht in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002, sondern im Streitverfahren zu prüfen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 das tatsächliche Vorliegen wichtiger Gründe für eine vorzeitige Beendigung des Verwaltungsvertrags zu prüfen sei. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 das tatsächliche Vorliegen wichtiger Gründe für eine vorzeitige Beendigung des Verwaltungsvertrags zu prüfen sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin vom 30. 4. 2012 (ON 38) und der (bis auf das Kostenverzeichnis idente) weitere Revisionsrekurs vom 2. 5. 2012 (ON 40) jeweils wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung des Sachantrags. Hilfsweise stellt die Antragstellerin auch einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegner Ing. K***** G***** und Mag. Dr. A***** K***** erstatteten eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Revisionsrekurs der Antragstellerin keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin vom 30. 4. 2012 (ON 38) ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Der Revisionsrekurs vom 2. 5. 2012 (ON 40) ist wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Einmaligkeit des Rechtsmittels unzulässig (RIS-Justiz RS0041666; RS0007007) und daher zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

1. Die Eigentümergeinschaft wird gemäß § 18 Abs 3 Z 1 lit a WEG 2002 durch den Verwalter vertreten. (Nur Eigentümergeinschaft und der Verwalter sind die Parteien des Verwaltungsvertrags (5 Ob 18/07v MietSlg LIX/16 =

immolex 2008/5, 17). § 20 Abs 7 Satz 1 WEG 2002 erklärt die Bestimmungen über den Bevollmächtigungsvertrag (§§ 1002 ff ABGB) zugunsten der Eigentümergemeinschaft für zwingend und auch im Übrigen wird - beim Fehlen von wohnungseigentumsrechtlichen Sonderbestimmungen - von der subsidiären Geltung des 22. Hauptstücks des Zweiten Teils des ABGB für das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter ausgegangen (vgl 5 Ob 11/08s wobl 2008/63, 177 [Call] = MietSlg LX/6; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 20 WEG Rz 34). 1. Die Eigentümergemeinschaft wird gemäß Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer eins, Litera a, WEG 2002 durch den Verwalter vertreten. (Nur) Eigentümergemeinschaft und der Verwalter sind die Parteien des Verwaltungsvertrags (5 Ob 18/07v MietSlg LIX/16 = immolex 2008/5, 17). Paragraph 20, Absatz 7, Satz 1 WEG 2002 erklärt die Bestimmungen über den Bevollmächtigungsvertrag (Paragraphen 1002, ff ABGB) zugunsten der Eigentümergemeinschaft für zwingend und auch im Übrigen wird - beim Fehlen von wohnungseigentumsrechtlichen Sonderbestimmungen - von der subsidiären Geltung des 22. Hauptstücks des Zweiten Teils des ABGB für das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter ausgegangen vergleiche 5 Ob 11/08s wobl 2008/63, 177 [Call] = MietSlg LX/6; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 20, WEG Rz 34).

2. § 1020 Satz 1 ABGB gibt dem Geschäftsherrn wegen des besonderen Vertrauensverhältnisses und zur Sicherung der Freiheit des Machtgebers das Recht, Auftrag, Vollmacht und Ermächtigung jederzeit zu widerrufen (Apathy in Rummel³ § 1020 ABGB Rz 1), liegt doch die Ausführung der Geschäftsbesorgung regelmäßig allein im Interesse des Auftraggebers (P. Bydlinski in KBB³ § 1020 ABGB Rz 1) und der Vertreter hat kein Recht auf diese Ausführung (Rubin in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.00 § 1020 Rz 2). § 1020 Satz 1 ABGB ist nicht zwingend; daher können in gewissem Rahmen für Auftrag und Vollmacht Einschränkungen der freien Widerruflichkeit vereinbart werden (vgl RIS-Justiz RS0019779). Selbst bei vereinbarter Unwiderruflichkeit kommt allerdings ein Widerruf aus wichtigem Grund in Betracht (P. Bydlinski in KBB³ § 1020 ABGB Rz 3 mzN). 2. Paragraph 1020, Satz 1 ABGB gibt dem Geschäftsherrn wegen des besonderen Vertrauensverhältnisses und zur Sicherung der Freiheit des Machtgebers das Recht, Auftrag, Vollmacht und Ermächtigung jederzeit zu widerrufen (Apathy in Rummel³ Paragraph 1020, ABGB Rz 1), liegt doch die Ausführung der Geschäftsbesorgung regelmäßig allein im Interesse des Auftraggebers (P. Bydlinski in KBB³ Paragraph 1020, ABGB Rz 1) und der Vertreter hat kein Recht auf diese Ausführung (Rubin in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.00 Paragraph 1020, Rz 2). Paragraph 1020, Satz 1 ABGB ist nicht zwingend; daher können in gewissem Rahmen für Auftrag und Vollmacht Einschränkungen der freien Widerruflichkeit vereinbart werden vergleiche RIS-Justiz RS0019779). Selbst bei vereinbarter Unwiderruflichkeit kommt allerdings ein Widerruf aus wichtigem Grund in Betracht (P. Bydlinski in KBB³ Paragraph 1020, ABGB Rz 3 mzN).

3. § 21 WEG 2002 ist lex specialis zu § 1020 ABGB (5 Ob 115/05f = immolex 2006/10; 5 Ob 207/06 m = MietSlg 59.419; P. Bydlinski aaO Rz 4 mzN; Rubin aaO Rz 10; vgl auch Löcker, Die Wohnungs-eigentümergemeinschaft 312 mwN; Schauer, Eigentümergemeinschaft und Gesellschaftsrecht, in Gutknecht/Amann [Hrsg], Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht [2003] 30). Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter den Verwaltungsvertrag gemäß § 21 Abs 1 WEG 2002 unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen. Im Übrigen kann der Verwaltungsvertrag nach § 21 Abs 3 WEG 2002 jederzeit aus wichtigen Gründen von der Eigentümergemeinschaft gekündigt oder bei grober Verletzung der Pflichten des Verwalters auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht aufgelöst werden. Diese Regelung weicht somit von § 1020 ABGB zugunsten des Verwalters vom Grundsatz der jederzeitigen Widerrufbarkeit der Vollmacht ab, indem sie dafür einerseits Kündigungsfristen (ordentliche Kündigung) und andererseits einen wichtigen Grund (außerordentliche Kündigung) vorsieht. 3. Paragraph 21, WEG 2002 ist lex specialis zu Paragraph 1020, ABGB (5 Ob 115/05f = immolex 2006/10; 5 Ob 207/06 m = MietSlg 59.419; P. Bydlinski aaO Rz 4 mzN; Rubin aaO Rz 10; vergleiche auch Löcker, Die Wohnungs-eigentümergemeinschaft 312 mwN; Schauer, Eigentümergemeinschaft und Gesellschaftsrecht, in Gutknecht/Amann [Hrsg], Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht [2003] 30). Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter den Verwaltungsvertrag gemäß Paragraph 21, Absatz eins, WEG 2002 unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen. Im Übrigen kann der Verwaltungsvertrag nach Paragraph 21, Absatz 3, WEG 2002 jederzeit aus wichtigen Gründen von der Eigentümergemeinschaft gekündigt oder bei grober Verletzung der Pflichten des Verwalters auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht aufgelöst werden. Diese Regelung weicht somit von Paragraph 1020, ABGB zugunsten des Verwalters vom Grundsatz der jederzeitigen Widerrufbarkeit der Vollmacht ab, indem sie dafür einerseits Kündigungsfristen (ordentliche Kündigung) und andererseits einen wichtigen Grund (außerordentliche Kündigung) vorsieht.

4. Die Beendigung des Verwaltungsvertrags erfolgt durch Kündigung (Abberufung; Widerruf); dabei handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die mit ihrem Zugang an den Verwalter rechtswirksam wird (RIS-Justiz RS0013733 [T2]; vgl auch P. Bydlinski aaO Rz 1; Rubin aaO Rz 4).

5. Die (Bestellung des Verwalters und) die Auflösung des Verwaltungsvertrags sind gemäß § 28 Abs 1 Z 5 WEG 2002 Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (5 Ob 2382/96x immolex 1998/49, 84 = MietSlg XLIX/43; 5 Ob 315/03i wobl 2003/188, 355 = immolex 2004, 45 = MietSlg 55.238; 5 Ob 277/05d immolex 2006/102, 221; 5 Ob 116/06d immolex 2007/25, 54 = wobl 2007/69, 165 [Löcker] = ecolex 2007/47, 105 [Friedl]; 5 Ob 18/07v = wobl 2008/72, 223 [Call] = immolex 2008/5, 17; 5 Ob 228/09d immolex 2010/93, 261 [Prader] = wobl 2010/157, 343 = NZ 2011/73, 245). Der - hier (inzwischen) unstrittig - wirksame Beschluss der Eigentümergemeinschaft auf Kündigung des Verwaltungsvertrags ist als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sofort vollziehbar und bewirkt mit deren - hier ebenfalls unstrittig erfolgten - Zugang beim Verwalter die Rechtswirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung.

6. Zu 5 Ob 228/09d (immolex 2010/93, 261 [Prader] = wobl 2010/157, 343 = NZ 2011/73, 245) hat der Oberste Gerichtshof im Rahmen der Beurteilung einer ordentlichen Kündigung ausgesprochen, dass im Fall der Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit Wirkung ex tunc dem früheren Verwalter, der sich nach der Kündigung einer Tätigkeit infolge Bestellung eines neuen Verwalters enthalten habe, ein Entgelt zustehe, soweit dieser leistungsbereit gewesen sei und sich nichts erspart habe (vgl auch 5 Ob 207/06m [betreffend einen Zeitraum, für welchen dem Verwalter Verwaltungshandlungen durch eine einstweilige Verfügung verboten waren]).

6. Zu 5 Ob 228/09d (immolex 2010/93, 261 [Prader] = wobl 2010/157, 343 = NZ 2011/73, 245) hat der Oberste Gerichtshof im Rahmen der Beurteilung einer ordentlichen Kündigung ausgesprochen, dass im Fall der Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit Wirkung ex tunc dem früheren Verwalter, der sich nach der Kündigung einer Tätigkeit infolge Bestellung eines neuen Verwalters enthalten habe, ein Entgelt zustehe, soweit dieser leistungsbereit gewesen sei und sich nichts erspart habe (vergleiche auch 5 Ob 207/06m [betreffend einen Zeitraum, für welchen dem Verwalter Verwaltungshandlungen durch eine einstweilige Verfügung verboten waren]).

7. Mit der vom Rekursgericht als erheblich im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG erkannten Frage, ob im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 das tatsächliche Vorliegen wichtiger Gründe für eine vorzeitige Beendigung der Verwaltungsvertrag zu prüfen sei, hat sich die Lehre bereits beschäftigt:

7. Mit der vom Rekursgericht als erheblich im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erkannten Frage, ob im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 das tatsächliche Vorliegen wichtiger Gründe für eine vorzeitige Beendigung der Verwaltungsvertrag zu prüfen sei, hat sich die Lehre bereits beschäftigt:

7.1. Würth (Weitere Gedanken zur Rechtsprechung und Lehre zum WEG 1975, ImmZ 1980, 147 [149]) führt im Zusammenhang mit der (feststellenden oder rechtsgestaltenden) Wirkung gerichtlicher Entscheidungen über die Beendigung der Verwaltung aus, dass die Verwaltung „bei Abberufung aus wichtigen Gründen durch wirksamen Mehrheitsbeschluss (§ 18 Abs 1 zweiter Fall WEG [1975]) mit der Mitteilung des Beschlusses an den Verwalter endet“. Würth geht davon aus, dass der gerichtlichen Beschlussfassung im Sinn des (nunmehrigen) § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 im Fall einer außerordentlichen Kündigung (nur) feststellender Charakter zukomme (so ders auch in Rummel³ § 21 WEG Rz 7).

7.1. Würth (Weitere Gedanken zur Rechtsprechung und Lehre zum WEG 1975, ImmZ 1980, 147 [149]) führt im Zusammenhang mit der (feststellenden oder rechtsgestaltenden) Wirkung gerichtlicher Entscheidungen über die

Beendigung der Verwaltung aus, dass die Verwaltung „bei Abberufung aus wichtigen Gründen durch wirksamen Mehrheitsbeschluss (Paragraph 18, Absatz eins, zweiter Fall WEG [1975]) mit der Mitteilung des Beschlusses an den Verwalter endet“. Würth geht davon aus, dass der gerichtlichen Beschlussfassung im Sinn des (nunmehrigen) Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 im Fall einer außerordentlichen Kündigung (nur) feststellender Charakter zukomme (so ders auch in Rummel³ Paragraph 21, WEG Rz 7).

7.2. Schauer (in Eigentümergemeinschaft und Gesellschaftsrecht, in Gutknecht/Amann [Hrsg], Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht [2003] 30) vertritt den Standpunkt, dass die außerordentliche Kündigung sofortige Wirkung äußert, dem Verwalter allerdings bei Fehlen eines wichtigen Grundes das Entgelt für die Dauer der Kündigungsfrist oder bis zum Ende des befristeten Vertrags weiter zu bezahlen sei.

Ähnlich argumentiert Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 21 WEG Rz 11 dahin, dass die außerordentliche Kündigung durch die Eigentümergemeinschaft den Verwaltungsvertrag ohne Einhaltung von Terminen und Fristen mit sofortiger Wirkung auflöse. Der Genannte meint weiter - jedoch zur Frage des Rechtswegs ohne klare Differenzierung zwischen der Rechtswirksamkeit und der Rechtmäßigkeit einer solchen Kündigung -, dass im Fall der Bestreitung durch den Verwalter das Gericht im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu prüfen habe. Entscheide das Gericht, dass die Kündigung unwirksam (richtig wohl: nicht rechtmäßig) gewesen sei, bestehe der Entgeltanspruch des Verwalters - da die gescheiterte Kündigung aus wichtigem Grund in der Regel in eine ordentliche Kündigung zum nächsten möglichen Termin umzudeuten sei - bis zum folgenden Termin für eine ordentliche Kündigung fort. Ob der Verwalter auch verlangen könne, wieder in die Organfunktion eingesetzt zu werden, sei zweifelhaft, aber richtigerweise zu verneinen. Ähnlich argumentiert Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 21, WEG Rz 11 dahin, dass die außerordentliche Kündigung durch die Eigentümergemeinschaft den Verwaltungsvertrag ohne Einhaltung von Terminen und Fristen mit sofortiger Wirkung auflöse. Der Genannte meint weiter - jedoch zur Frage des Rechtswegs ohne klare Differenzierung zwischen der Rechtswirksamkeit und der Rechtmäßigkeit einer solchen Kündigung -, dass im Fall der Bestreitung durch den Verwalter das Gericht im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu prüfen habe. Entscheide das Gericht, dass die Kündigung unwirksam (richtig wohl: nicht rechtmäßig) gewesen sei, bestehe der Entgeltanspruch des Verwalters - da die gescheiterte Kündigung aus wichtigem Grund in der Regel in eine ordentliche Kündigung zum nächsten möglichen Termin umzudeuten sei - bis zum folgenden Termin für eine ordentliche Kündigung fort. Ob der Verwalter auch verlangen könne, wieder in die Organfunktion eingesetzt zu werden, sei zweifelhaft, aber richtigerweise zu verneinen.

7.3. E. A. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 21 WEG Rz 15) erläutert: 7.3. E. A. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 21, WEG Rz 15) erläutert:

„Der Zugang (MietSlg 50.612) der auf einem gültigen internen Willensbildungsakt beruhenden außerordentlichen Kündigung beendet den Verwaltungsvertrag und die Organstellung des Verwalters jedenfalls auch dann mit sofortiger Wirkung, wenn ein wichtiger Grund nicht vorliegt. Es wäre nämlich andernfalls das vom Gesetz zwingend vorgesehene außerordentliche Kündigungsrecht der Eigentümergemeinschaft bedeutungslos, weil es selbst bei angenommener minimaler Verfahrensdauer praktisch gegen den Willen des Verwalters nicht sofort ('jederzeit') durchsetzbar wäre. Damit würde die Verwaltung jedenfalls bis zur allfälligen gerichtlichen Feststellung eines wichtigen Grundes ungeachtet des eingetretenen Vertrauensverlustes fortgesetzt, was den Grundwertungen des Gesetzes widerspricht. Daher ist - wie etwa auch im Arbeitsrecht die Entlassung das Arbeitsverhältnis ohne Rücksicht darauf beendet, ob der geltend gemachte Entlassungsgrund tatsächlich vorliegt - von einer Beendigungswirkung der außerordentlichen Kündigung auch bei Nichtvorliegen eines wichtigen Grundes auszugehen. Der Verwalter behält diesfalls grundsätzlich den Honoraranspruch bis zum Ende der Verwaltungsperiode, zu deren Ende der Verwaltungsvertrag bei ordentlicher Kündigung frühestens hätte beendet werden können, sowie allfällige darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche (ähnlich Schauer, Eigentümergemeinschaft und Gesellschaftsrecht, 30).“

8. Dem in der Lehre herrschend vertretenen Standpunkt ist im Ergebnis zu folgen:

8.1. Zunächst ergibt sich aus der Rechtsnatur der Kündigung als einer einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärung, dass diese im Fall ihrer Rechtswirksamkeit und des Zugangs an den Empfänger zur Beendigung des Vertragsverhältnisses führt. Die Beseitigung dieser Rechtsfolge könnte (allenfalls) durch eine die Kündigung

aufhebende gerichtliche Entscheidung erfolgen, doch ist eine solche im Wohnungseigentumsgesetz nicht vorgesehen. § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 ermöglicht im vorliegenden Kontext lediglich die (feststellende) Prüfung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung, nicht aber deren Rechtmäßigkeit mit dem Ergebnis einer Aufhebung dieser Kündigung. 8.1. Zunächst ergibt sich aus der Rechtsnatur der Kündigung als einer einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärung, dass diese im Fall ihrer Rechtswirksamkeit und des Zugangs an den Empfänger zur Beendigung des Vertragsverhältnisses führt. Die Beseitigung dieser Rechtsfolge könnte (allenfalls) durch eine die Kündigung aufhebende gerichtliche Entscheidung erfolgen, doch ist eine solche im Wohnungseigentumsgesetz nicht vorgesehen. Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 ermöglicht im vorliegenden Kontext lediglich die (feststellende) Prüfung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung, nicht aber deren Rechtmäßigkeit mit dem Ergebnis einer Aufhebung dieser Kündigung.

8.2. Das einer Geschäftsbesorgung üblicherweise zugrundeliegende Vertrauensverhältnis, die Sicherung der Freiheit des Machtgebers sowie der Umstand, dass die Ausführung der Geschäftsbesorgung regelmäßig allein im Interesse des Auftraggebers liegt und der Vertreter in der Regel kein Recht auf deren Ausführung hat, sprechen gegen den Weiterbestand der Verwaltung im Sinne des Standpunkts der Antragstellerin.

8.3. Die Beendigung der Verwaltung im Fall einer rechtswirksamen außerordentlichen Kündigung selbst bei Fehlen eines wichtigen Grundes entspricht den berechtigten Anforderungen an die Rechtssicherheit. Einerseits wird dadurch der Eigentümergemeinschaft die Bestellung eines anderen Verwalters ermöglicht, ohne dass die Gefahr besteht, eine solche Entscheidung (nach einem unter Umständen zeitlich langen nachprüfenden gerichtlichen Verfahren) wieder rückgängig machen zu müssen. Andererseits wird damit auch für den gekündigten Verwalter klargestellt, dass er sich einer weiteren Tätigkeit zu enthalten hat und eine künftige Weiterbeschäftigung nicht erwarten darf.

8.4. Die Interessen des Verwalters sind ebenfalls ausreichend gewährt. § 1020 ABGB weicht zugunsten des Verwalters vom Grundsatz der jederzeitigen Widerrufbarkeit der Vollmacht ab, in dem er Kündigungsfristen (ordentliche Kündigung) und andererseits einen wichtigen Grund (außerordentliche Kündigung) vorsieht. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung ohne wichtigen Grund folgt daraus, dass der Verwalter den Honoraranspruch bis zum Ende jener Verwaltungsperiode behält, bis zu deren Ende der Verwaltungsvertrag bei ordentlicher Kündigung frühestens hätte beendet werden können, sofern er leistungsbereit gewesen ist und soweit er sich nichts erspart hat. 8.4. Die Interessen des Verwalters sind ebenfalls ausreichend gewährt. Paragraph 1020, ABGB weicht zugunsten des Verwalters vom Grundsatz der jederzeitigen Widerrufbarkeit der Vollmacht ab, in dem er Kündigungsfristen (ordentliche Kündigung) und andererseits einen wichtigen Grund (außerordentliche Kündigung) vorsieht. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung ohne wichtigen Grund folgt daraus, dass der Verwalter den Honoraranspruch bis zum Ende jener Verwaltungsperiode behält, bis zu deren Ende der Verwaltungsvertrag bei ordentlicher Kündigung frühestens hätte beendet werden können, sofern er leistungsbereit gewesen ist und soweit er sich nichts erspart hat.

9. Zusammengefasst folgt daher:

9.1. § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 sieht für den Fall einer außerordentlichen Kündigung nur die Prüfung deren Rechtswirksamkeit, nicht aber deren Rechtmäßigkeit vor. Nach einer rechtswirksamen außerordentlichen Kündigung ist der Verwaltungsvertrag auch dann beendet, wenn dafür - entgegen § 21 Abs 3 WEG 2002 - kein wichtiger Grund vorlag. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes für eine außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrags ist in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 nicht zu prüfen. 9.1. Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 sieht für den Fall einer außerordentlichen Kündigung nur die Prüfung deren Rechtswirksamkeit, nicht aber deren Rechtmäßigkeit vor. Nach einer rechtswirksamen außerordentlichen Kündigung ist der Verwaltungsvertrag auch dann beendet, wenn dafür - entgegen Paragraph 21, Absatz 3, WEG 2002 - kein wichtiger Grund vorlag. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes für eine außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrags ist in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 nicht zu prüfen.

9.2. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung ohne wichtigen Grund wird diese hinsichtlich des Verwalterentgelts wie eine ordentliche Kündigung zum nächstmöglichen Termin zu behandeln sein. Der bisherige Verwalter behält deshalb seinen Honoraranspruch bis zum Ende jener Verwaltungsperiode, bis zu deren Ende der Verwaltungsvertrag bei ordentlicher Kündigung frühestens hätte beendet werden können, sofern er leistungsbereit gewesen ist und soweit er sich nichts erspart hat. Spricht der Verwalter diesen Honoraranspruch an, ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes für die außerordentliche Kündigung als Vorfrage im Streitverfahren zu prüfen.

Aus den dargestellten Erwägungen ist dem Revisionsrekurs vom 30. 4. 2012 (ON 38) nicht Folge zu geben (siehe hiezu auch - zur identen Rechtsfrage - 5 Ob 98/12s).

10. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG (iVm § 52 Abs 2 WEG 2002); den erfolgreichen Antragsgegnern gebührt Vertretungskostenersatz. 10. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002); den erfolgreichen Antragsgegnern gebührt Vertretungskostenersatz.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E102842

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00110.12F.1120.000

Im RIS seit

02.02.2013

Zuletzt aktualisiert am

01.07.2014

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