

TE OGH 2011/12/13 5Ob221/11b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.12.2011

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 Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** GB *****, vertreten durch Dr. Peter Bock, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin I*****Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Steiner Rechtsanwalts KG in Wien, und sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft als Beteiligte, wegen §§ 21 Abs 1, 52 Abs 1 Z 8 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juli 2011, GZ 39 R 62/11y-19, 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 Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** GB *****, vertreten durch Dr. Peter Bock, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin I*****Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Steiner Rechtsanwalts KG in Wien, und sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft als Beteiligte, wegen Paragraphen 21, Absatz eins, 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Juli 2011, GZ 39 R 62/11y-19, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG)Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zwar entspricht, wie bereits beide Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, die von der Antragsgegnerin als bisherige Verwalterin der Liegenschaft mit Schreiben vom 2. 10. 2008 gegenüber allen Mit- und Wohnungseigentümern ausgesprochene Kündigung des auf unbestimmte Zeit geschlossenen Verwaltervertrags zum Ende des Jahres 2008 nicht dem Fristerfordernis des § 21 Abs 1 WEG (dreimonatige Kündigungsfrist zum Ende der Abrechnungsperiode).Zwar entspricht, wie bereits beide Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, die von der Antragsgegnerin als bisherige Verwalterin der Liegenschaft mit Schreiben vom 2. 10. 2008 gegenüber allen Mit- und

Wohnungseigentümern ausgesprochene Kündigung des auf unbestimmte Zeit geschlossenen Verwaltervertrags zum Ende des Jahres 2008 nicht dem Fristerfordernis des Paragraph 21, Absatz eins, WEG (dreimonatige Kündigungsfrist zum Ende der Abrechnungsperiode).

Die im Revisionsrekurs als erheblich bezeichnete Rechtsfrage, ob sich auch die den Verwaltervertrag kündigende Partei auf die Fristwidrigkeit ihrer eigenen Kündigungserklärung berufen könne, stellt sich ebensowenig wie die ebenfalls im Revisionsrekurs aufgeworfene Frage nach der Wirkung einer fristwidrigen Kündigung:

Es steht fest, dass die Mit- und Wohnungseigentümer noch im November 2008 rechtswirksam den Beschluss auf Bestellung eines neuen Verwalters fassten. Die Antragsgegnerin war darüber in Kenntnis. Bereits das Erstgericht hat dieses Verhalten im Einklang mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung (5 Ob 40/08f; vgl auch RIS-JustizRS0014332, wonach eine unwirksame Aufkündigung eines Bestandvertrags als Anbot zur einvernehmlichen Vertragsauflösung zu werten ist) als konkludente Zustimmung zur Auflösung des Verwaltervertrags qualifiziert. Dass die Antragsgegnerin vor Bestellung des neuen Verwalters ihre eigene Aufkündigung ausdrücklich zurücknahm, steht nicht fest. Ob eine solche „Rückziehung“ überhaupt Wirkungen entfaltet hätte, bedarf daher keiner Untersuchung (vgl zur Rücknahme der Aufkündigung durch die Eigentümergemeinschaft E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 21 WEG Rz 11). Es steht fest, dass die Mit- und Wohnungseigentümer noch im November 2008 rechtswirksam den Beschluss auf Bestellung eines neuen Verwalters fassten. Die Antragsgegnerin war darüber in Kenntnis. Bereits das Erstgericht hat dieses Verhalten im Einklang mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung (5 Ob 40/08f; vergleiche auch RIS-JustizRS0014332, wonach eine unwirksame Aufkündigung eines Bestandvertrags als Anbot zur einvernehmlichen Vertragsauflösung zu werten ist) als konkludente Zustimmung zur Auflösung des Verwaltervertrags qualifiziert. Dass die Antragsgegnerin vor Bestellung des neuen Verwalters ihre eigene Aufkündigung ausdrücklich zurücknahm, steht nicht fest. Ob eine solche „Rückziehung“ überhaupt Wirkungen entfaltet hätte, bedarf daher keiner Untersuchung vergleiche zur Rücknahme der Aufkündigung durch die Eigentümergemeinschaft E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 21, WEG Rz 11).

Eine Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG wird damit insgesamt nicht aufgezeigt; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen. Eine Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG wird damit insgesamt nicht aufgezeigt; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Der Antragsgegnerin wurde die Erstattung einer Revisionsrekursbeantwortung nicht freigestellt; für die nicht der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung dienende, dennoch erstattete Beantwortung gebühren keine Kosten (9 Ob 149/06m = RIS-Justiz RS0121741).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E99700

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00221.11B.1213.000

Im RIS seit

03.02.2012

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2013

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>