

TE OGH 2011/10/7 5Ob179/11a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.10.2011

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 Gebäudeverwaltung A*****, Inhaberin M*****, vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Eigentümergemeinschaft W*****, und sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 526 GB *****, großteils vertreten durch Mag. Dr. Peter Döller, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 21 Abs 1, 52 Abs 1 Z 8 WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 11. Mai 2011, GZ 39 R 459/10d-20, 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 Gebäudeverwaltung A*****, Inhaberin M*****, vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Eigentümergemeinschaft W*****, und sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 526 GB *****, großteils vertreten durch Mag. Dr. Peter Döller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 21, Absatz eins, 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 11. Mai 2011, GZ 39 R 459/10d-20, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionrekurs 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. Es entspricht ständiger Judikatur des Obersten Gerichtshofs, dass im Falle der Kündigung des Verwaltervertrags die Vorschriften über die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft eingehalten werden müssen. Die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist daher wirksam, wenn ihre Beschlussfassung den Anforderungen des § 24 WEG 2002 genügt (5 Ob 172/05p = wobl 2006/43 [Call]; 5 Ob 116/06d = wobl 2007/69 [Löcker]; RIS-Justiz RS0110769; RS0108767 [T1]). Nur eine nicht auf einem wirksamen Mehrheitsbeschluss beruhende Kündigung seines Vertrags muss der Verwalter nicht gegen sich gelten lassen. Solche Mängel in der Willensbildung kann er in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG als Vorfrage für die Unwirksamkeit

der gegen ihn ausgesprochenen Kündigung relevieren (vgl. RIS-Justiz RS0110769; RS0108767).1. Es entspricht ständiger Judikatur des Obersten Gerichtshofs, dass im Falle der Kündigung des Verwaltervertrags die Vorschriften über die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft eingehalten werden müssen. Die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist daher wirksam, wenn ihre Beschlussfassung den Anforderungen des Paragraph 24, WEG 2002 genügt (5 Ob 172/05p = wobl 2006/43 [Call]; 5 Ob 116/06d = wobl 2007/69 [Löcker]; RIS-Justiz RS0110769; RS0108767 [T1]). Nur eine nicht auf einem wirksamen Mehrheitsbeschluss beruhende Kündigung seines Vertrags muss der Verwalter nicht gegen sich gelten lassen. Solche Mängel in der Willensbildung kann er in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG als Vorfrage für die Unwirksamkeit der gegen ihn ausgesprochenen Kündigung relevieren vergleiche RIS-Justiz RS0110769; RS0108767).

2. Die Antragstellerin hat nie in Abrede gestellt, dass ein in diesem Sinn wirksamer Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft über die Kündigung ihres Verwaltervertrags vorliegt, der ihr auch zugegangen ist. Sie stellte sich aber auf den Standpunkt, dass die Kündigung des Verwaltervertrags unwirksam sei, weil die Auflösungserklärung ihr gegenüber weder von der Mehrheit der Miteigentümer noch von einem Eigentümervertreter, sondern bloß „von einem gewissen“ Peter L. (= 13. Antragsgegner), der nach den Feststellungen der Vorinstanzen als schlüssig bevollmächtigter „Hausvertrauensmann“ auftrat, abgegeben worden sei. Es müsse nämlich zwischen der Entscheidung über die Kündigung im Innenverhältnis und der darauf basierenden, nach außen gerichteten Willenserklärung unterschieden werden. Zu dieser im Revisionrekurs als gemäß § 62 Abs 1 AußStrG erheblich reklamierten Rechtsfrage, hat der Oberste Gerichtshof aber bereits ausführlich Stellung genommen.2. Die Antragstellerin hat nie in Abrede gestellt, dass ein in diesem Sinn wirksamer Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft über die Kündigung ihres Verwaltervertrags vorliegt, der ihr auch zugegangen ist. Sie stellte sich aber auf den Standpunkt, dass die Kündigung des Verwaltervertrags unwirksam sei, weil die Auflösungserklärung ihr gegenüber weder von der Mehrheit der Miteigentümer noch von einem Eigentümervertreter, sondern bloß „von einem gewissen“ Peter L. (= 13. Antragsgegner), der nach den Feststellungen der Vorinstanzen als schlüssig bevollmächtigter „Hausvertrauensmann“ auftrat, abgegeben worden sei. Es müsse nämlich zwischen der Entscheidung über die Kündigung im Innenverhältnis und der darauf basierenden, nach außen gerichteten Willenserklärung unterschieden werden. Zu dieser im Revisionrekurs als gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erheblich reklamierten Rechtsfrage, hat der Oberste Gerichtshof aber bereits ausführlich Stellung genommen.

3. Das Ergebnis der internen Entscheidungsfindung und damit die nach außen gerichtete Willenserklärung der Mit- und Wohnungseigentümer kommt in deren Beschlüssen zum Ausdruck (vgl. H. Löcker in Hausmann/Vonkilch aaO § 24 WEG Rz 23). Der interne Willensbildungsprozess der Eigentümergemeinschaft mündet im Fall der Aufkündigung seines Vertrags daher in der an den Verwalter gerichteten rechtsgeschäftlichen Willenserklärung, das mit ihm bestehende Vertragsverhältnis zu beenden. Schon die von der Revisionsrekurswerberin zitierte Entscheidung 5 Ob 76/09a (= immolex 2010/8 [Cerha] = wobl 2009/128 = ecolex 2009, 76) hielt als Ergebnis fest, dass das Begehren des Verwalters auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Verwalterkündigung nur dann berechtigt sei, wenn im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung noch kein bestandkräftiger Mehrheitsbeschluss und damit keine wirksame rechtsgeschäftliche Erklärung vorläge. In Fortschreibung dieser Rechtsprechung hat der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 178/10b (immolex 2011, 212/66 = Zak 2011/58, 36) ausgesprochen, dass der Verwalter an einen nach den Regeln des § 24 WEG zustande gekommenen oder zumindest mangels Anfechtung sanierten Mehrheitsbeschluss als rechtsgeschäftliche Erklärung ebenso gebunden ist, wie an die Erklärung einer natürlichen Person, das Verwaltungsverhältnis mit ihm zum Ende der Abrechnungsperiode iSd § 21 Abs 1 WEG aufzulösen.3. Das Ergebnis der internen Entscheidungsfindung und damit die nach außen gerichtete Willenserklärung der Mit- und Wohnungseigentümer kommt in deren Beschlüssen zum Ausdruck vergleiche H. Löcker in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 24, WEG Rz 23). Der interne Willensbildungsprozess der Eigentümergemeinschaft mündet im Fall der Aufkündigung seines Vertrags daher in der an den Verwalter gerichteten rechtsgeschäftlichen Willenserklärung, das mit ihm bestehende Vertragsverhältnis zu beenden. Schon die von der Revisionsrekurswerberin zitierte Entscheidung 5 Ob 76/09a (= immolex 2010/8 [Cerha] = wobl 2009/128 = ecolex 2009, 76) hielt als Ergebnis fest, dass das Begehren des Verwalters auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Verwalterkündigung nur dann berechtigt sei, wenn im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung noch kein bestandkräftiger Mehrheitsbeschluss und damit keine wirksame rechtsgeschäftliche Erklärung vorläge. In Fortschreibung dieser Rechtsprechung hat der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 178/10b (immolex 2011, 212/66 = Zak 2011/58, 36) ausgesprochen, dass der Verwalter an einen nach den Regeln

des Paragraph 24, WEG zustande gekommenen oder zumindest mangels Anfechtung sanierten Mehrheitsbeschluss als rechtsgeschäftliche Erklärung ebenso gebunden ist, wie an die Erklärung einer natürlichen Person, das Verwaltungsverhältnis mit ihm zum Ende der Abrechnungsperiode iSd Paragraph 21, Absatz eins, WEG aufzulösen.

4. Es entspricht auch herrschender Auffassung, dass die Kündigungserklärung der Eigentümergemeinschaft dem Verwalter formlos zur Kenntnis zu bringen ist und mit ihrem Zugang rechtswirksam wird (vgl Würth in Rummel ABGB³ § 21 WEG Rz 2; Würth/Zingher/Kovany, Miet- und Wohnrecht²¹ § 21 WEG Rz 9; 5 Ob 261/98p = RIS-Justiz RS0110768). Gegenteiliges lässt sich auch aus der Ansicht E. M. Hausmanns (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 21 WEG Rz 10) nicht ableiten. Danach folgt aus der Abgabe der Erklärung gegenüber dem Verwalter durch die Mehrheit oder den Eigentümervertreter, weil der Verwalter auf die Richtigkeit des Erklärungsinhalts vertrauen kann, nur der Entfall der Verpflichtung, die Wirksamkeit der Erklärung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft zu prüfen. 4. Es entspricht auch herrschender Auffassung, dass die Kündigungserklärung der Eigentümergemeinschaft dem Verwalter formlos zur Kenntnis zu bringen ist und mit ihrem Zugang rechtswirksam wird vergleiche Würth in Rummel ABGB³ Paragraph 21, WEG Rz 2; Würth/Zingher/Kovany, Miet- und Wohnrecht²¹ Paragraph 21, WEG Rz 9; 5 Ob 261/98p = RIS-Justiz RS0110768). Gegenteiliges lässt sich auch aus der Ansicht E. M. Hausmanns (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 21, WEG Rz 10) nicht ableiten. Danach folgt aus der Abgabe der Erklärung gegenüber dem Verwalter durch die Mehrheit oder den Eigentümervertreter, weil der Verwalter auf die Richtigkeit des Erklärungsinhalts vertrauen kann, nur der Entfall der Verpflichtung, die Wirksamkeit der Erklärung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft zu prüfen.

5. Die Eigentümergemeinschaft hat die Auflösung des Vertragsverhältnisses mit der Antragstellerin per 31. 12. 2009 beschlossen. Dieser Beschluss ist der Antragstellerin auch zugegangen. Die Entscheidung des Rekursgerichts, wonach der Beschluss als Ergebnis des internen Willensbildungsprozesses die der Verwalterin formlos zu übermittelnde Auflösungserklärung darstellt, orientiert sich damit an gefestigter Rechtsprechung. Auf die Frage, ob der Übermittler der Kündigungserklärung Bote oder aber mit Rechtsmacht ausgestatteter Vertreter der Eigentümergemeinschaft war, muss damit nicht mehr näher eingegangen werden. Der außerordentliche Revisionsrekurs ist sohin zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E99064

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00179.11A.1007.000

Im RIS seit

07.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

20.10.2014

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