jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/6/3 5Ob40/08f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.06.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1.) Mag. Dr. Mathilde H*****, 2.) Mag. Katharina H*****, beide vertreten durch Dr. Karin Wintersberger, Rechtsanwältin in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1.) Waltraud F*****, vertreten durch Mag. Dr. Herbert Pfeifer, Rechtsanwalt in Salzburg, 2.) Josef F*****, 3.) Michaela R*****, 4.) Mag. Erika G*****, 5.) Ilse D*****, 6.) Sigrid Erika W*****, 7.) Heinz Günther M*****, 8.) Silvia M*****, wegen § 52 Abs 1 Z 8 WEG iVm § 21 Abs 3 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 6. November 2007, GZ 54 R 204/07z-24, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 24. Juli 2007, GZ 16 Msch 20/06g-19, abgeändert wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1.) Mag. Dr. Mathilde H*****, 2.) Mag. Katharina H*****, beide vertreten durch Dr. Karin Wintersberger, Rechtsanwältin in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1.) Waltraud F*****, vertreten durch Mag. Dr. Herbert Pfeifer, Rechtsanwalt in Salzburg, 2.) Josef F*****, 3.) Michaela R*****, 4.) Mag. Erika G*****, 5.) Ilse D*****, 6.) Sigrid Erika W*****, 7.) Heinz Günther M*****, 8.) Silvia M*****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG in Verbindung mit Paragraph 21, Absatz 3, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 6. November 2007, GZ 54 R 204/07z-24, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 24. Juli 2007, GZ 16 Msch 20/06g-19, abgeändert wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerinnen wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Sämtliche Verfahrensparteien sind Mit- und Wohnungseigentümer des Objekts T***** in 5020 Salzburg, wobei die Antragstellerinnen zusammen über 30,8 % der Anteile verfügungsberechtigt sind.

Im Jahr 1995 wurde der mit dem Immobilienbüro B***** GmbH bestehende Hausverwaltungsvertrag für das Haus T***** aufgekündigt. Aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses übernahm die Erstantragstellerin gemeinsam mit der Erstantragsgegnerin die Verwaltung der Liegenschaft. Dabei beschränkte sich die Tätigkeit der Erstantragstellerin darauf, einmal jährlich die Betriebskostenabrechnung und die Umsatzsteuerjahreserklärung der Eigentümergemeinschaft mittels einer computerunterstützten Excel-Datei vorzunehmen. Die übrigen Hausverwaltungsaufgaben übernahm die Erstantragsgegnerin.

Am 1. 5. 2006 wurde in einer Hausversammlung erörtert, ob technische und finanzielle Verwaltung zusammenzulegen seien oder nur ein technischer Verwalter beizuziehen sei. Beschlossen wurde, die L***** Hausbetreuung GmbH mit Hausbetreuungsarbeiten, etwa Reinigungs- und Schneeräumungsarbeiten, zu betrauen, was in der Folge auch geschah.

Mit 9. 2. 2007, also während des gegenständlichen Verfahrens, legte die Erstantragstellerin ihre Beteiligung an der Hausverwaltung zurück, nachdem vom Erstgericht die Problematik einer Doppelverwaltung aufgeworfen worden war. Sämtliche Antragsgegner bestellten daraufhin mit Umlaufbeschluss die Erstantragsgegnerin zur alleinigen Verwalterin.

Als die Zweitantragstellerin im Jahr 2002 Anteile einer Frau C***** erwarb, kam es zwischen der Erstantragstellerin und der Erstantragsgegnerin zu Unstimmigkeiten über die Verrechnung von Betriebskostenguthaben der bisherigen Wohnungseigentümerin, wobei die Erstantragsgegnerin letztlich nachgab und die Verrechnung so vornahm, wie zwischen der bisherigen Eigentümerin und der Zweitantragstellerin im Rahmen des Kaufvertrags vereinbart. Allerdings war ihr der Kaufvertrag zuvor nicht übermittelt worden.

Bei der Sanierung der Dachterrassen einerseits der Erstantragstellerin und andererseits der Wohnungseigentümerin D***** kam es zu einer - allerdings durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft gedeckten - Ungleichbehandlung in Fragen der Kostentragung durch die Eigentümergemeinschaft bzw die einzelnen Wohnungseigentümer. Allerdings bestanden auch jeweils verschiedene Mängelursachen.

Im Jahr 2004 beauftragte die Erstantragsgegnerin, ohne dass ein entsprechender Mehrheitsbeschluss gefasst worden wäre, die Probeinstallation eines „Grander"-Systems (angeblich zur Wasserqualitätsverbesserung) und schaffte schließlich auf Kosten der Wohnungseigentümer ein entsprechendes Gerät an. Dafür erwuchsen der Eigentümergemeinschaft diverse Kosten. Einem Widerspruch der Erstantragstellerin hielt die Erstantragsgegnerin entgegen, dass die Wohnungseigentümer der Montage des Geräts auch widersprechen hätten können.

Während des schneereichen Winters 2005/2006 unterließ die Erstantragsgegnerin die Beseitigung des Schnees von den Terrassen und vom Dach des Hauses, was zu Schäden in der Wohnung der Erstantragstellerin führte. Diese wurden zwar von einer Versicherung getragen, für die Schneeräumungskosten selbst bestand allerdings kein Versicherungsschutz, weshalb diese der Eigentümergemeinschaft zur Last fielen. Gleiches gilt für Kosten der Besichtigung der Terrassen der Erstantragstellerin durch einen Sachverständigen, die aus dem Hausverwaltungskonto beglichen wurden.

Die Eigentümergemeinschaft beschloss im Jahr 2006 die Umstellung auf digitales Fernsehen, wobei eine bestimmte Firma mit den Arbeiten betraut werden sollte. Bei Abwicklung der Arbeiten kam es zu diversen Schwierigkeiten, die Rechnung der beauftragten Firma wurde daher nicht zur Gänze bezahlt und eine weitere Firma mit der Mängelbehebung beauftragt. Dadurch erwuchsen diverse Mehrkosten die von der Eigentümergemeinschaft bezahlt wurden. Im Februar 2007 brachte die Erstfirma, die angeblich mangelhaft geleistet hatte, eine Klage ein, worüber alle Wohnungseigentümer, nicht aber Erst- und Zweitantragstellerin informiert wurden.

Je nach Dringlichkeit der Angelegenheiten fanden im Haus T***** Hausversammlungen der Eigentümergemeinschaft statt, die nur auf dem schwarzen Brett im Stiegenhaus angekündigt wurden. Später ging die Erstantragsgegnerin dazu über, den Wohnungseigentümern Einladungen in die Briefkästen zu legen, wobei der Zweitantragstellerin niemals eine Einladung zugeschickt wurde, sondern jeweils der Erstantragstellerin zwei (die Zweitantragstellerin ist die Tochter der Erstantragstellerin). Ein von Herrn K***** geführtes Protokoll wurde jeweils den Wohnungseigentümern direkt in die Briefkästen gelegt. In den Protokollen wurde das genaue Abstimmungsverhalten der anwesenden Wohnungseigentümer nicht angeführt. Auch die anwesenden Wohnungseigentümer wurden nicht vollständig festgehalten.

Die Erstantragstellerin wurde zur Hausversammlung vom 12. 2. 2004 (Vorstellung der Grander-Anlage) nicht geladen.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Antragstellerinnen, die Erstantragsgegnerin als Hausverwalterin zu entheben, weil diese die ihr obliegenden Pflichten grob vernachlässigt bzw verletzt habe. Gleichzeitig wurde beantragt, einen neuen Verwalter für die Liegenschaft zu bestellen.

Die Antragstellerinnen brachten vor, die Erstantragstellerin sei nicht mit Hausverwaltungsagenden, sondern nur den jährlichen Betriebskostenabrechnungen betraut gewesen. Dies aufgrund von Unterlagen, die die Erstantragsgegnerin ihr zur Verfügung gestellt habe. Außerdem habe die Erstantragstellerin die jährlichen Umsatzsteuererklärungen für die Hausgemeinschaft erstellt. Für sämtliche übrigen Verwaltungsagenden sei die Erstantragsgegnerin zuständig gewesen.

Zur Begründung des Antrags auf Hausverwalterenthebung führten die Antragstellerinnen die oben festgestellten Vorkommnisse bei der Hausverwaltung an. Die Gründe seien insgesamt so gewichtig, dass die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer, insbesondere der Antragstellerinnen, nicht mehr gesichert sei. Sie habe beharrlich Minderheitsrechte verletzt, sich über ihre Pflichten als Hausverwalterin offensichtlich nicht ordnungsgemäß informiert, sodass ein Vertrauensverlust der Antragstellerinnen gerechtfertigt sei.

Die Antragsgegnerin bestritt dieses Vorbringen im Wesentlichen mit der Begründung, auch die Erstantragstellerin sei bestellte Hausverwalterin des Hauses T*****. Beide seien von sämtlichen Miteigentümern schriftlich mit der Hausverwaltung beauftragt worden. Alle Verfehlungen seien zumindest im gleichen Ausmaß auch der Erstantragstellerin anzulasten.

Im Übrigen bestritt sie die ihr vorgeworfenen Verfehlungen und dass sie sich dabei um eine derart schwerwiegende Verletzung von Verwalterpflichten handle, dass ihre Abberufung gerechtfertigt sei. Sie sei stets aufgrund einstimmiger Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft vorgegangen, die Wohnungseigentümer seien zu jeder Hausversammlung auf eine seit Jahren übliche und auch konkludent akzeptierte Art und Weise geladen worden. Allfällige Fehlleistungen der Erstantragsgegnerin seien entschuldbar.

Die übrigen Wohnungseigentümer sprachen sich gegen eine Abberufung der Erstantragsgegnerin als Hausverwalterin aus.

Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt berief dasErstgericht die Erstantragsgegnerin aus ihrer Funktion als Hausverwalterin ab und trug der Eigentümergemeinschaft auf, binnen zwei Monaten einen neuen Verwalter zu bestellen und dem Gericht namhaft zu machen.

Während das Erstgericht in der Frage der Unstimmigkeiten in der Betriebskostenbelastung der früheren Miteigentümerin und der Zweitantragstellerin keine Pflichtverletzung erkannte, auch die Ungleichbehandlung der Belastung mit Kosten der Terrassensanierung zwischen zwei Wohnungseigentümern für sachlich begründet und überdies durch einen Mehrheitsbeschluss als gerechtfertigt ansah, hielt es der Erstantragsgegnerin vor, mehrmals gegen ihre Verpflichtung nach § 20 Abs 4 WEG verstoßen zu haben, weil sie mindestens drei Angebote zu ein- und derselben Sanierungsvariante einholen hätte müssen. Dem entsprechenden Protokoll einer Hausversammlung fehle die in § 25 Abs 3 WEG geforderte Niederschrift des Abstimmungsergebnisses im Detail sowie der Hinweis, dass der Beschluss innerhalb eines Monats ab Anschlag angefochten hätte werden können.Während das Erstgericht in der Frage der Unstimmigkeiten in der Betriebskostenbelastung der früheren Miteigentümerin und der Zweitantragstellerin keine Pflichtverletzung erkannte, auch die Ungleichbehandlung der Belastung mit Kosten der Terrassensanierung zwischen zwei Wohnungseigentümern für sachlich begründet und überdies durch einen Mehrheitsbeschluss als gerechtfertigt ansah, hielt es der Erstantragsgegnerin vor, mehrmals gegen ihre Verpflichtung nach Paragraph 20, Absatz 4, WEG verstoßen zu haben, weil sie mindestens drei Angebote zu ein- und derselben Sanierungsvariante einholen hätte müssen. Dem entsprechenden Protokoll einer Hausversammlung fehle die in Paragraph 25, Absatz 3, WEG geforderte Niederschrift des Abstimmungsergebnisses im Detail sowie der Hinweis, dass der Beschluss innerhalb eines Monats ab Anschlag angefochten hätte werden können.

Bei der Anschaffung der Grander-Anlage habe es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung gehandelt, weshalb die Erstantragsgegnerin eine solche Maßnahme nur aufgrund eines entsprechenden Mehrheitsbeschlusses hätte vornehmen dürfen. Zur entsprechenden Hausversammlung sei die Erstantragstellerin überhaupt nicht geladen worden, die Anberaumung sei zu kurzfristig erfolgt und die Verteilung von Einladungen in die Brieffächer verstoße gegen § 25 Abs 2 WEG.Bei der Anschaffung der Grander-Anlage habe es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung gehandelt, weshalb die Erstantragsgegnerin eine solche Maßnahme nur aufgrund eines entsprechenden Mehrheitsbeschlusses hätte vornehmen dürfen. Zur entsprechenden Hausversammlung sei die

Erstantragstellerin überhaupt nicht geladen worden, die Anberaumung sei zu kurzfristig erfolgt und die Verteilung von Einladungen in die Brieffächer verstoße gegen Paragraph 25, Absatz 2, WEG.

Die Erstantragsgegnerin habe die Bestimmung des § 24 Abs 5 WEG über die Zustellung der Beschlüsse an alle Wohnungseigentümer durch Anschlag und Übersendung, jeweils mit einem Hinweis auf die Anfechtungsfrist, missachtet. Dasselbe gelte für Protokolle, die gemäß § 25 Abs 3 WEG allen Eigentümern durch Anschlag und Übersendung zur Kenntnis zu bringen gewesen wären. Betreffend die Eigentümerversammlung vom 12. 2. 2004 erweise sich das Protokoll als grob mangelhaft. Weder seien die Anwesenden aufgezählt noch die Pro- und Kontrastimmen, auch sei auf eine Anfechtungsfrist nicht hingewiesen worden.Die Erstantragsgegnerin habe die Bestimmung des Paragraph 24, Absatz 5, WEG über die Zustellung der Beschlüsse an alle Wohnungseigentümer durch Anschlag und Übersendung, jeweils mit einem Hinweis auf die Anfechtungsfrist, missachtet. Dasselbe gelte für Protokolle, die gemäß Paragraph 25, Absatz 3, WEG allen Eigentümern durch Anschlag und Übersendung zur Kenntnis zu bringen gewesen wären. Betreffend die Eigentümerversammlung vom 12. 2. 2004 erweise sich das Protokoll als grob mangelhaft. Weder seien die Anwesenden aufgezählt noch die Pro- und Kontrastimmen, auch sei auf eine Anfechtungsfrist nicht hingewiesen worden.

Was die Umstellung auf das digitale Fernsehsystem betreffe, hätte die Erstantragsgegnerin gemäß § 20 Abs 1 WEG sich um die Auswahl der kostengünstigsten Lösung bemühen müssen und das günstigste Angebot zumindest allen Miteigentümern zur Kenntnis bringen müssen. Die Beauftragung einer bestimmten Firma mangels Einwendungen innerhalb einer 10-tägigen Frist als beschlossen anzusehen, entspreche nicht der Bestimmung des § 24 Abs 1 WEG.Was die Umstellung auf das digitale Fernsehsystem betreffe, hätte die Erstantragsgegnerin gemäß Paragraph 20, Absatz eins, WEG sich um die Auswahl der kostengünstigsten Lösung bemühen müssen und das günstigste Angebot zumindest allen Miteigentümern zur Kenntnis bringen müssen. Die Beauftragung einer bestimmten Firma mangels Einwendungen innerhalb einer 10-tägigen Frist als beschlossen anzusehen, entspreche nicht der Bestimmung des Paragraph 24, Absatz eins, WEG.

Die Hausversammlung vom 27. 9. 2006 habe eine Beschlussfassung zum Gegenstand gehabt, deren Inhalt den Wohnungseigentümern nicht bekanntgegeben worden war. Auch sei der Ladungsvorgang und die Zustellung des Beschlusses entgegen gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.

Darüber hinaus habe es die Erstantragsgegnerin vor Beauftragung einer weiteren Firma unterlassen, die erstbeauftragte Firma zur Mängelbeseitigung aufzufordern, also Gewährleistungsansprüche zu wahren.

Insgesamt hielt das Erstgericht diese dargestellten Verletzungen von Verwalterpflichten in ihrer Gesamtheit für so schwerwiegend, dass das Begehren auf Abberufung der Verwalterin gerechtfertigt sei. Die Vielfalt und Dauer der Pflichtverletzungen sichere die Wahrnehmung der Interessen der Antragstellerinnen nicht mehr.

Einem dagegen von der Erstantragsgegnerin erhobenen Rekurs gab dasGericht zweiter Instanz Folge. Es änderte den angefochtenen Sachbeschluss dahin ab, dass der gesamte verfahrenseinleitende Antrag abgewiesen wurde.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Rekursgericht die Rechtsansicht, dass im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung vom 22. 3. 2007 die gemeinsame Hausverwaltertätigkeit der Erstantragstellerin und der Erstantragsgegnerin noch nicht beendet gewesen sei. Die Erstantragstellerin habe am 9. 2. 2007 mit sofortiger Wirkung ihre Hausverwaltungstätigkeit zurückgelegt, was jedoch das Vorliegen eines wichtigen Grundes erfordert hätte, weil ansonsten gemäß § 21 Abs 1 WEG eine Aufkündigung des unbefristeten Verwaltungsvertrags nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende des Kalenderjahrs möglich sei. Einen wichtigen Grund habe die Erstantragstellerin jedoch nicht dargetan. Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vom 22. 2. 2007 beinhalte nur das Einverständnis der Eigentümergemeinschaft damit, dass die Erstantragsgegnerin die bisher von der Erstantragstellerin ausgeübten Tätigkeitsbereiche bis zur gerichtlichen Entscheidung wahrnehmen solle. Eine Zustimmung zur Aufkündigung der Erstantragstellerin könne dem nicht unterstellt werden. Es fehle auch der Nachweis eines Zugangs einer solchen Zustimmung an die Erstantragstellerin.In rechtlicher Hinsicht vertrat das Rekursgericht die Rechtsansicht, dass im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung vom 22. 3. 2007 die gemeinsame Hausverwaltertätigkeit der Erstantragstellerin und der Erstantragsgegnerin noch nicht beendet gewesen sei. Die Erstantragstellerin habe am 9. 2. 2007 mit sofortiger Wirkung ihre Hausverwaltungstätigkeit zurückgelegt, was jedoch das Vorliegen eines wichtigen Grundes erfordert hätte, weil ansonsten gemäß Paragraph 21, Absatz eins, WEG eine Aufkündigung des unbefristeten Verwaltungsvertrags nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende des

Kalenderjahrs möglich sei. Einen wichtigen Grund habe die Erstantragstellerin jedoch nicht dargetan. Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vom 22. 2. 2007 beinhalte nur das Einverständnis der Eigentümergemeinschaft damit, dass die Erstantragsgegnerin die bisher von der Erstantragstellerin ausgeübten Tätigkeitsbereiche bis zur gerichtlichen Entscheidung wahrnehmen solle. Eine Zustimmung zur Aufkündigung der Erstantragstellerin könne dem nicht unterstellt werden. Es fehle auch der Nachweis eines Zugangs einer solchen Zustimmung an die Erstantragstellerin.

Ausgehend von diesen Erwägungen komme die alleinige Abberufung der Erstantragsgegnerin als Hausverwalterin durch die Antragstellerinnen nicht in Betracht.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der Revisionsrekurs zuzulassen sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit einer gleichzeitigen Bestellung mehrerer Personen zu Hausverwaltern und damit zusammenhängend zur Abberufung eines Verwalters im Fall einer Personenmehrheit fehle.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses, hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Erstantragsgegnerin beantragte in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Die weiteren Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist im Sinn des in ihm gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Die Revisionsrekurswerberinnen stellen nicht in Abrede, dass die Zurücklegung der Hausverwaltung durch die Erstantragstellerin mit Schreiben vom 9. 2. 2007 erfolgt sei, um eine Antragsabweisung zu verhindern, weil sie ansonsten im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung noch aufrechte Mit-Hausverwalterin gewesen wäre. In der mündlichen Verhandlung vom 8. 2. 2007 habe das Erstgericht selbst die Thematik der doppelten Verwalterbestellung aufgegriffen und empfohlen, diesen Umstand zu sanieren. Darin sei ein wichtiger Grund für die Erstantragstellerin gelegen, den ungesetzlichen Zustand durch Kündigung zu beenden. Dem hätten die Eigentümer durch Umlaufbeschluss vom 22. 2. 2007 zugestimmt, indem sie die Erstantragsgegnerin nunmehr mit sämtlichen Verwaltungsaufgaben betraut hätten. Die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts, dass die Zurücklegung der Mit-Hausverwaltungstätigkeit nicht wirksam geworden wäre, sei daher unrichtig. Zumindest liege eine konkludente Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zur Beendigung des Verwaltungsverhältnisses mit der Erstantragstellerin vor.

Im Weiteren verweisen die Revisionsrekurswerberinnen darauf, dass sämtliche Fehlhandlungen und Unterlassungen, die der Erstantragsgegnerin im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit vorzuwerfen seien, ausschließlich in deren Tätigkeitskreis gefallen seien. Die Erstantragstellerin sei nur mit einem bestimmten Ausschnitt - betreffend die Betriebskostenabrechnung und Umsatzsteuererklärung - betraut gewesen.

Zu klären sei als erhebliche Rechtsfrage, wie es einem Miteigentümer möglich sei, von seinem Minderheitsrecht Gebrauch zu machen und einen untauglichen Hausverwalter abzuberufen, wenn er selbst einen Teil von Verwaltungsagenden übernommen habe. Dieses Minderheitsrecht müsse jedenfalls der Zweitantragstellerin zukommen.

Im Weiteren wendet sich der Revisionsrekurs noch gegen die Ansicht des Rekursgerichts, dass§ 19 WEG oder andere Bestimmungen des WEG die Bestellung von zwei natürlichen Personen zu Verwaltern einer Liegenschaft verböten.Im Weiteren wendet sich der Revisionsrekurs noch gegen die Ansicht des Rekursgerichts, dass Paragraph 19, WEG oder andere Bestimmungen des WEG die Bestellung von zwei natürlichen Personen zu Verwaltern einer Liegenschaft verböten.

Jedenfalls müsse auch die Abberufung einer von zwei natürlichen Personen als Verwalter zulässig sein. Alle diese Rechtsfragen seien bisher durch höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht geklärt.

Dazu hat der erkennende Senat erwogen:

Zufolge § 21 Abs 1 WEG kann sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter selbst den

Verwaltungsvertrag, der auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen.Zufolge Paragraph 21, Absatz eins, WEG kann sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter selbst den Verwaltungsvertrag, der auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen.

Diesem Fristerfordernis entspricht die Kündigung der Mit-Verwaltungsvollmacht durch die Erstantragstellerin zunächst nicht, weil sie ihre Beteiligung an der Hausverwaltung am 9. 2. 2007 mit sofortiger Wirkung zurücklegte.

Entgegen der Ansicht des Rekursgerichts ist aber der von sämtlichen Wohnungseigentümern (mit Ausnahme der Erst- und Zweitantragstellerin) gefasste Umlaufbeschluss, die Erstantragsgegnerin nunmehr zur alleinigen Verwalterin zu bestellen, auch als konkludente Zustimmung zur Auflösung des Verwaltervertrags mit der Erstantragstellerin zu qualifizieren. Es wäre ausschließlich Sache der Antragstellerinnen gewesen, eine unterbliebene Verständigung von diesem Mehrheitsbeschluss als rechtlich bedeutsam anzusehen und den entsprechenden Beschluss zu bekämpfen.

Damit schied noch im erstinstanzlichen Verfahren die Erstantragstellerin aus einer Mitverwaltungsposition aus. Der vom Rekursgericht herangezogene Grund für die Antragsabweisung trägt daher nicht. Auch im außerstreitigen Verfahren gilt, dass der Entscheidungszeitpunkt für die Sachlegitimation maßgeblich ist.

Allerdings ist die Sache aus folgenden Erwägungen noch nicht entscheidungsreif:

Die Feststellungen des Erstgerichts über die Bestellung der Erstantragstellerin und der Erstantragsgegnerin als „gemeinsame Verwalter der Liegenschaft" ist nämlich in Anbetracht der näheren Umstände in ihrem rechtlichen Aussagegehalt noch klärungsbedürftig.

Nachdem der bisherige Fremd-Verwalter durch übereinstimmenden Willen aller Mit- und Wohnungseigentümer gekündigt worden war und sie die Kosten einer Fremdverwaltung ersparen wollten, wurden zwei Miteigentümerinnen mit (den) Verwaltungsagenden betraut, wobei jede der beiden Verwalterinnen andere Aufgabenbereiche zu erledigen hatte. Die Verwaltungstätigkeit war überdies augenscheinlich unentgeltlich.

Das könnte in rechtlicher Hinsicht für eine - durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft zustandegekommene - vertragliche Ausgestaltung einer Selbstverwaltung der Mit- und Wohnungseigentümer sprechen. Eine derartige Teilung von Aufgaben und Beschränkung der Verantwortlichkeiten wäre jedenfalls keine von der Lehre überwiegend abgelehnte, weil den Vorgaben des WEG 2002 widersprechende Bestellung mehrerer Verwalter (vgl 5 Ob 25/07y = wobl 2007/119 mit krit Anmerkung von Call zur dort anderen Fallkonstellation; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 66 zu § 18 WEG; Würth in Rummel3 Rz 8 zu § 18 WEG).Das könnte in rechtlicher Hinsicht für eine - durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft zustandegekommene - vertragliche Ausgestaltung einer Selbstverwaltung der Mit- und Wohnungseigentümer sprechen. Eine derartige Teilung von Aufgaben und Beschränkung der Verantwortlichkeiten wäre jedenfalls keine von der Lehre überwiegend abgelehnte, weil den Vorgaben des WEG 2002 widersprechende Bestellung mehrerer Verwalter vergleiche 5 Ob 25/07y = wobl 2007/119 mit krit Anmerkung von Call zur dort anderen Fallkonstellation; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 66 zu Paragraph 18, WEG; Würth in Rummel3 Rz 8 zu Paragraph 18, WEG).

Wenn bei Selbstverwaltung einzelne Wohnungseigentümer bestimmte Ausschnitte von Verwaltungsaufgaben wahrnehmen, werden sie nämlich dadurch noch nicht zu „Verwaltern" im Sinn der §§ 19 f WEG und daher von den entsprechenden Verwalterpflichten des WEG in der Regel nicht umfasst sein (vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 10 zu § 19 WEG). Selbstverwaltung liegt solange vor, als die Eigentümergemeinschaft nach dem Mehrheitswillen ihrer Teilhaber die Verwaltung selbstverantwortlich führt, mögen auch einzelne Aufgaben von bestimmten Wohnungseigentümern oder sogar von Dritten wahrgenommen werden. Entscheidend ist, ob nach dem Gemeinschaftswillen die gesamte Verwaltung der Liegenschaft übertragen werden sollte und damit die Handlungszuständigkeit der Mehrheit künftig ausgeschlossen werden sollte. Dann liegt Fremdverwaltung vor, auch wenn sie durch einen Wohnungseigentümer ausgeübt wird; er ist dann Verwalter mit allen durchsetzbaren Verpflichtungen des WEG (vgl E. M. Hausmann aaO Rz 12).Wenn bei Selbstverwaltung einzelne Wohnungseigentümer bestimmte Ausschnitte von Verwaltungsaufgaben wahrnehmen, werden sie nämlich dadurch noch nicht zu „Verwaltern" im Sinn der Paragraphen 19, f WEG und daher von den entsprechenden Verwalterpflichten des WEG in der Regel nicht umfasst sein vergleiche E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 10 zu Paragraph 19, WEG). Selbstverwaltung liegt solange vor, als die Eigentümergemeinschaft nach dem Mehrheitswillen ihrer Teilhaber die Verwaltung selbstverantwortlich führt, mögen auch einzelne Aufgaben von

bestimmten Wohnungseigentümern oder sogar von Dritten wahrgenommen werden. Entscheidend ist, ob nach dem Gemeinschaftswillen die gesamte Verwaltung der Liegenschaft übertragen werden sollte und damit die Handlungszuständigkeit der Mehrheit künftig ausgeschlossen werden sollte. Dann liegt Fremdverwaltung vor, auch wenn sie durch einen Wohnungseigentümer ausgeübt wird; er ist dann Verwalter mit allen durchsetzbaren Verpflichtungen des WEG vergleiche E. M. Hausmann aaO Rz 12).

Erst wenn der Inhalt der ausdrücklich oder konkludent getroffenen Vereinbarungen feststeht, lässt sich beurteilen, ob die Erstantragsgegnerin im Rahmen einer besonders ausgestalteten Selbstverwaltung tätig ist oder Fremdverwaltung vorliegt. Nur im letztgenannten Fall besteht die Möglichkeit einer sofortigen Auflösung des Verwaltungsvertrags durch das Gericht nach § 21 Abs 3 WEG 2002. Die Notwendigkeit der Schließung einer Rechtsschutzlücke wie in dem zu 5 Ob 2064/96 (= MietSlg 48/25) entschiedenen Fall eines selbstherrlichen Mehrheitseigentümers, der die Verwaltung an sich gezogen hatte, ist hier nicht zu erkennen. Allfälligen Unzulänglichkeiten oder gar Missbräuchen einer an einzelne Mit- und Wohnungseigentümer „delegierten" Selbstverwaltung kann - wenn sich das Problem eines dominanten Mehrheitseigentümers nicht stellt - ohnehin durch einen jedem einzelnen Mitglied der Eigentümergemeinschaft möglichen Antrag auf Bestellung eines Verwalters nach § 30 Abs 1 Z 6 WEG 2002 adäquat begegnet werden.Erst wenn der Inhalt der ausdrücklich oder konkludent getroffenen Vereinbarungen feststeht, lässt sich beurteilen, ob die Erstantragsgegnerin im Rahmen einer besonders ausgestalteten Selbstverwaltung tätig ist oder Fremdverwaltung vorliegt. Nur im letztgenannten Fall besteht die Möglichkeit einer sofortigen Auflösung des Verwaltungsvertrags durch das Gericht nach Paragraph 21, Absatz 3, WEG 2002. Die Notwendigkeit der Schließung einer Rechtsschutzlücke wie in dem zu 5 Ob 2064/96 (= MietSlg 48/25) entschiedenen Fall eines selbstherrlichen Mehrheitseigentümers, der die Verwaltung an sich gezogen hatte, ist hier nicht zu erkennen. Allfälligen Unzulänglichkeiten oder gar Missbräuchen einer an einzelne Mit- und Wohnungseigentümer „delegierten" Selbstverwaltung kann - wenn sich das Problem eines dominanten Mehrheitseigentümers nicht stellt - ohnehin durch einen jedem einzelnen Mitglied der Eigentümergemeinschaft möglichen Antrag auf Bestellung eines Verwalters nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 adäquat begegnet werden.

Daraus ergibt sich, dass ohne konkrete Feststellungen über den Inhalt der den beiden Mitverwalterinnen im Jahr 1995 erteilten Aufträge und Ermächtigungen die Frage nicht geklärt werden kann, ob der Erstantragsgegnerin die ihr von den Antragstellerinnen vorgeworfenen Unterlassungen und Pflichtverletzungen derart zuzurechnen sind, dass ihre Abberufung nach § 21 Abs 3 WEG zu rechtfertigen ist.Daraus ergibt sich, dass ohne konkrete Feststellungen über den Inhalt der den beiden Mitverwalterinnen im Jahr 1995 erteilten Aufträge und Ermächtigungen die Frage nicht geklärt werden kann, ob der Erstantragsgegnerin die ihr von den Antragstellerinnen vorgeworfenen Unterlassungen und Pflichtverletzungen derart zuzurechnen sind, dass ihre Abberufung nach Paragraph 21, Absatz 3, WEG zu rechtfertigen ist.

Bei Klärung der Frage, ob ein Fall der Selbst- oder Eigenverwaltung vorliegt, wird neben der bereits angesprochenen Unentgeltlichkeit der Erledigung von Verwaltungsaufgaben durch die Erstantragsgegnerin zu beachten sein, dass offenbar auch andere Miteigentümer Verwaltungstätigkeiten ausgeübt haben, etwa Kostenvoranschläge eingeholt haben etc. Weiters wird der Umstand zu berücksichtigen sein, dass im gegenständlichen Haus mit nur acht Wohnungseigentumsobjekten ein ständiger Gedanken- und Argumentationsaustausch hinsichtlich verschiedener Verwaltungsmaßnahmen stattfand und auch betreffend Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung Hausversammlungen abgehalten und Beschlüsse gefasst wurden. Das könnte in Frage stellen, ob der Erstantragsgegnerin wirklich alleinverantwortlich die Aufgaben und Befugnisse eines Hausverwalters - mit Ausnahme der Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung und Umsatzsteuererklärung - übertragen waren.

Einen Anhaltspunkt zum Inhalt der mit den „Mit-Hausverwalterinnen" getroffenen Vereinbarungen mag auch das Schreiben Beilage 1 geben, wo es - wenn auch in Bezug auf die Abrechnungen - heißt: „eine Garantie für Fehlerlosigkeit können wir jedoch beide nicht abgeben".

Ausgehend von den im vorliegenden Fall ungeklärt gebliebenen tatsächlichen und rechtlichen Fragen der Ausgestaltung einer von Miteigentümern zu leistenden Selbstverwaltung greift das schon oben angesprochene Argument zu kurz, die Bestellung zweier natürlicher Personen als Hausverwalter sei jedenfalls nichtig, ohne dass derzeit auf die Frage der Richtigkeit dieser Ansicht eingegangen werden müsste.

Spruchgemäß war daher mit einer Aufhebung vorzugehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm§ 52 Abs 2 WEG.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG.

Textnummer

E87913

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00040.08F.0603.000

Im RIS seit

03.07.2008

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2016

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at