jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/5/8 5Ob14/07f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** GmbH, *****, vertreten durch Kranich & Partner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. T***** GmbH in Liquidation, 2. Dr. Werner H*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Günther Schandor, Rechtsanwalt in Wien, wegen Abgabe von Erklärungen (Streitwert 36.000 Euro), über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 25. Oktober 2006, GZ 4 R 314/05h-20, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Parteien wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der beklagten Parteien wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsbeantwortung wird gemäß § 508a Abs 2 Satz 2 ZPO abgewiesenDer Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsbeantwortung wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, Satz 2 ZPO abgewiesen.

Text

Begründung:

Bezogen auf den Schluss der Verhandlung in erster Intanz ist folgender Sachverhalt zu beurteilen:

Die Klägerin ist zu 147/1082-Anteilen (B-LNR 9), die Erstbeklagte ist zu 49/1082-Anteilen (B-LNR 7) sowie zu 6812681/38276832-Anteilen (B-LNR 16) und der Zweitbeklagte ist zu 13/1082-Anteilen (B-LNR 5) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 273 GB *****. Ob allen genannten Miteigentumsanteilen ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an bestimmten Wohnungseigentumsobjekten angemerkt. Die Klägerin hatte ihren Miteigentumsanteil von der Erstbeklagten mit Kaufvertrag vom 28. 2. 2003 erworben. Am selben Tag schlossen die Erstbeklagte (als Verkäuferin) und die Klägerin (als Käuferin) unter Beitritt des Zweitbeklagten und des Mag. Thomas U*****, Gesellschafter der O***** AG und ebenfalls - bereits aufgrund des Kaufvertrags vom 9. 5. 2000 - Miteigentümer der Liegenschaft zu 97/1082-Anteilen, ob welchen die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt ist, eine Zusatzvereinbarung zu ihrem Kaufvertrag mit ua folgendem Inhalt:

„I.

Festgestellt wird, dass die prot. Fa. S***** Ges.m.b.H. .... 147/1082-Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 273

Grundbuch *****, ... mit denen Wohnungseigentum an W 6 .... verbunden werden soll, von der prot. Fa. T***** Gesellschaft m.b.H. erworben hat. Die Beitretenden haben ebenfalls Miteigentumsanteile dieser Liegenschaft erworben.

II.römisch II.

Dies vorausgesetzt verpflichten sich prot. Fa. T***** Gesellschaft

m. b.H., die prot. Fa. S***** Ges.m.b.H. sowie die Beitretenden Herr

Dr. Werner H***** .... und Herr Mag. Thomas U***** ...., als

Mehrheitseigentümer die prot. Fa. O***** AG .... mit der Verwaltung

dieser Liegenschaft für die Dauer von mindestens 3 (drei) Jahren zu beauftragen.

Die derzeitige Hausverwaltung ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt (31. 12. 2003) aufzukündigen.

...."

Verwalter der Liegenschaft war damals die Inmobilienverwaltung Leonard R. B***** Nfg. Brigitte M*****. Die Klägerin setzte einen Umlaufbeschluss auf zur Kündigung dieser Verwalterin und zur Bestellung der O***** AG. Die Beklagten taten nichts, um die bisherige Verwalterin abzusetzen und die O***** AG - wie vereinbart - einzusetzen. Die O***** AG gerierte sich aber de facto wie eine bestellte Verwalterin und machte jedenfalls ab Mitte Februar 2004 Vorschreibungen.

Mit Schreiben vom 10. 3. 2004 teilte die Immobilienverwaltung Leonard R. B***** Nfg. Brigitte M***** der O***** AG mit, dass sie auf ausdrücklichen Wunsch der Erstbeklagten, kundgetan am 12. 2. 2004, rückwirkend mit 1. 3. 2004 wieder die Vorschreibungen der Liegenschaft vornehmen werde. Ebenfalls am 12. 2. 2004 teilten die Beklagten der O***** AG mit, dass es keinen Beschluss gebe, der diese mit der Verwaltung beauftrage und deshalb die Immobilienverwaltung Leonard R. B***** Nfg. Brigitte M***** ab März 2004 die Vorschreibungen wieder machen werde.

Mit anwaltlichen Schreiben vom 11. 3. 2004 forderte die O***** AG die Erstbeklagte auf, sie als Hausverwalterin anzuerkennen. Nachdem die Immobilienverwaltung Leonard R. B***** Nfg. Brigitte M***** weiterhin als Verwalterin bestellt worden war, forderte diese am 1. 6. 2004 die rechtsfreundliche Vertretung der Erstbeklagten (richtig: der Klägerin) auf, sämtliche Verfahren einzustellen. Mit Eingabe vom 4. 8. 2004 forderte die Klägerin und Mag. Thomas U***** beim BG Döbling die Verwalterkündigung der Hausverwaltung Immobilienverwaltung Leonard R. B***** Nfg. Brigitte M***** wegen grober Pflichtverletzung.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft führte zahlreiche Verfahren gegen die Erstbeklagte, in denen die Eigentümergemeinschaft letztlich die Kosten zu tragen hatte. Aufgrund dieser Gerichtsverfahren sind die Beklagten nicht bereit, die O***** AG zu bevollmächtigen. Die Klägerin begehrte, die Beklagten schuldig zu erkennen, sämtliche Erklärungen abzugeben, die für die Bestellung der O***** AG zum Verwalter der Liegenschaft EZ 273 GB ***** mit der Adresse ***** Wien, ***** (richtig: ***** Wien, *****) erforderlich sind, in eventu die Feststellung, dass die Beklagten für alle der Klägerin oder der O***** AG aus der Verletzung der Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag vom 28. 2. 2003 durch die Weigerung, die O***** AG zum Verwalter der Liegenschaft EZ 273, GB *****, zu bestellen, in Zukunft entstehenden Schäden haften. Die Klägerin brachte zusammengefasst vor, die Beklagten hätten den von ihr zwecks Kündigung der bisherigen Verwalterin vorbereiteten Umlaufbeschluss nicht unterfertigt und weigerten sich, ihre in der Zusatzvereinbarung vom 28. 2. 2003 übernommene Verpflichtung zur Mitwirkung an der Bestellung der O***** AG zur Verwalterin einzuhalten.

Die Beklagten beantragten Abweisung der Klagebegehren und wandten zusammengefasst ein, sie hätten in der Zusatzvereinbarung lediglich eine Absichtserklärung abgegeben. Ein von der Klägerin vorbereiteter Umlaufbeschluss sei ihnen nie zugekommen und sie hätten sich auch nicht geweigert, an der Bestellung der O***** AG zur Verwalterin mitzuwirken; diese habe sich allerdings ohne Bestellung als Verwalterin geriert und Betriebskosten von den Beklagten eingeklagt, weshalb sie inzwischen deren Bestellung zur Verwalterin nicht mehr zustimmten.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Beklagten zeigen in ihrer außerordentlichen Revision keine erheblichen Rechtsfragen auf:

1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens:

Als vermeintlichen Mangel des zweitinstanzlichen Verfahrens machen die Beklagten geltend, das Berufungsgericht habe unbeachtet gelassen, dass die O***** AG, was sich aus dem erstinstanzlichen Verfahren klar ergebe, entsprechend der strittigen Zusatzvereinbarung ein halbes Jahr als Hausverwalterin tätig gewesen sei. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stehe deshalb mit den Prozessakten erster Instanz in Widerspruch.

Hat das Berufungsgericht eine vermeintlich rechtserhebliche Tatsache unberücksichtigt gelassen, mag dies eine unrichtige rechtliche Beurteilung zur Folge haben. Ein primärer Mangel des Berufungsverfahrens oder eine Aktenwidrigkeit resultiert daraus nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).Hat das Berufungsgericht eine vermeintlich rechtserhebliche Tatsache unberücksichtigt gelassen, mag dies eine unrichtige rechtliche Beurteilung zur Folge haben. Ein primärer Mangel des Berufungsverfahrens oder eine Aktenwidrigkeit resultiert daraus nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

2. Als erheblich erachten die Beklagten die Rechtsfragen, ob

a) die strittige Zusatzvereinbarung eine Bestellung einer Hausverwaltung gemäß§ 19 WEG 2002 ersetzen könne unda) die strittige Zusatzvereinbarung eine Bestellung einer Hausverwaltung gemäß Paragraph 19, WEG 2002 ersetzen könne und

b) ob das festgestellte Verhalten der „umstrittenen" Hausverwalterin O***** AG, die Verwaltungsagenden allein auf Grund der Erklärungen in der Zusatzvereinbarung zu führen, ohne zu überprüfen, ob auch die gesetzlichen Bestimmungen über die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft eingehalten worden sind, und ohne Vollmacht und Auftrag zu Unrecht Miteigentümer zu klagen, einen wichtigen Grund zur Verweigerung ihrer Verwalterbestellung bzw eine grobe Pflichtverletzung darstellten.

2.1. Die Frage, ob die Zusatzvereinbarung vom 28. 2. 2003 eine Verwalterbestellung „ersetzen" könne, stellt sich nicht, weil das Berufungsgericht von dieser Möglichkeit ohnehin nicht ausgegangen ist.

2.2. Ob das Verhalten der Hausverwalterin O***** AG für die Beklagten eine wichtigen Grund darstellen konnte, sich ihrer Bestellung zu widersetzen, hängt typischerweise von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Beurteilung, ob ein bestimmtes Verhalten des Verwalters als grobe Vernachlässigung seiner Pflicht zu werten ist, eröffnet einen gewissen Beurteilungsspielraum (vgl RIS-Justiz RS0042763; 5 Ob 189/02h = wobl 2003/35, 58, Call = MietSlg 54.489). Die Beurteilung des Berufungsgerichts verlässt diesen Spielraum nicht. Es waren nämlich primär die Beklagten selbst nicht bereit, ihrer Verpflichtung aus der Zusatzvereinbarung vom 28. 2. 2003 zu entsprechen. Demgegenüber ist die O***** AG zunächst offenbar von einem vereinbarungskonformen Verhalten aller Beteiligten ausgegangen und hat sich deshalb als neue Hausverwalterin geriert. Wenn das Berufungsgericht daraus noch keinen Grund für die Beklagten abzuleiten vermochte, die Einhaltung der Zusatzvereinbarung zu verweigern, dann liegt darin jedenfalls keine grobe Fehlbeurteilung, die aus Gründen der Rechtssicherheit aufgegriffen werden müsste. Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs, mit denen das vom Berufungsgericht gewonnene Ergebnis im Widerspruch stünde, zeigen die Beklagten nicht auf.2.2. Ob das Verhalten der Hausverwalterin O***** AG für die Beklagten eine wichtigen Grund darstellen konnte, sich ihrer Bestellung zu widersetzen, hängt typischerweise von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Beurteilung, ob ein bestimmtes Verhalten des Verwalters als grobe Vernachlässigung seiner Pflicht zu werten ist, eröffnet einen gewissen Beurteilungsspielraum vergleiche RIS-Justiz RS0042763; 5 Ob 189/02h = wobl 2003/35, 58, Call = MietSlg 54.489). Die Beurteilung des Berufungsgerichts verlässt diesen Spielraum nicht. Es waren nämlich primär die Beklagten selbst nicht bereit, ihrer Verpflichtung aus der Zusatzvereinbarung vom 28. 2. 2003 zu entsprechen. Demgegenüber ist die O***** AG zunächst offenbar von einem vereinbarungskonformen Verhalten aller Beteiligten ausgegangen und hat sich deshalb als neue Hausverwalterin geriert. Wenn das Berufungsgericht daraus noch keinen Grund für die Beklagten abzuleiten vermochte, die Einhaltung der Zusatzvereinbarung zu verweigern, dann liegt darin jedenfalls keine grobe Fehlbeurteilung, die aus Gründen der Rechtssicherheit aufgegriffen werden müsste. Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs, mit denen das vom Berufungsgericht gewonnene Ergebnis im Widerspruch stünde, zeigen die Beklagten nicht auf.

Da die Beklagten somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO geltend machen, ist ihre außerordentliche Revision unzulässig und zurückzuweisen.Da die Beklagten somit keine erhebliche Rechtsfrage im

Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend machen, ist ihre außerordentliche Revision unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E841955Ob14.07f

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.412XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00014.07F.0508.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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