jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/3/20 5Ob48/07f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Wolfgang P*****, vertreten durch Prunbauer, Themmer & Toth, Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin Ingrid A*****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 21 Abs 3, 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Juli 2006, GZ 38 R 133/06z-31, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Wolfgang P*****, vertreten durch Prunbauer, Themmer & Toth, Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin Ingrid A*****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 21, Absatz 3,, 52 Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Juli 2006, GZ 38 R 133/06z-31, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird mangels der Voraussetzungen des§ 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin 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. Entgegen der von der Antragsgegnerin zur Zulässigkeit ihres außerordentlichen Revisionsrekurses vertretenen Ansicht existiert bereits umfangreiche Judikatur zu den Voraussetzungen des Individualrechts eines Mit- und Wohnungseigentümers auf Auflösung des Verwaltungsvertrags wegen grober Vernachlässigung der Verwalterpflichten (RIS-Justiz RS0083280; RS0013771; RS0111894; RS0101593; RS0083275; RS0082920; RS0111893; RS0083249). Dieses Individualrecht kann nur dann erfolgreich ausgeübt werden, wenn nach dem Verhalten des Verwalters begründete Bedenken gegen seine Treue- und Interessenwahrungspflicht bestehen. Es muss sich dabei um Gründe handeln, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung so gewichtig sind, dass die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gesichert ist (RIS-Justiz RS0083249). Wiederholte Eigenmächtigkeiten, etwa beim Abschluss von Versicherungen und verspätete oder grob fehlerhafte, praktisch unüberprüfbare Jahresabrechnungen

(vgl 5 Ob 41/79 = SZ 52/180; 5 Ob 1052/91 = wobl 1992/84, 114, Call = MietSlg 43.400; 5 Ob 100/89 = wobl 1990/31, 51 = MietSlg 41.477 = MietSlg 41/33), können grobe Pflichtverletzungen darstellen. Mehrere einzelne Pflichtverletzungen des Verwalters, die für sich allein betrachtet noch keine grobe Vernachlässigung der Verwalterpflichten darstellen, können aber bei einer Gesamtschau die Auflösung des Verwaltungsvertrags rechtfertigen (RIS-Justiz RS0111894 [T1]; RS0083249 [T2]). Bei der Prüfung von Auflösungsgründen ist jeweils eine Zukunftsprognose anzustellen (RIS-Justiz RS0101593 [T1]).1. Entgegen der von der Antragsgegnerin zur Zulässigkeit ihres außerordentlichen Revisionsrekurses vertretenen Ansicht existiert bereits umfangreiche Judikatur zu den Voraussetzungen des Individualrechts eines Mit- und Wohnungseigentümers auf Auflösung des Verwaltungsvertrags wegen grober Vernachlässigung der Verwalterpflichten (RIS-Justiz RS0083280; RS0013771; RS0111894; RS0101593; RS0083275; RS0082920; RS0111893; RS0083249). Dieses Individualrecht kann nur dann erfolgreich ausgeübt werden, wenn nach dem Verhalten des Verwalters begründete Bedenken gegen seine Treue- und Interessenwahrungspflicht bestehen. Es muss sich dabei um Gründe handeln, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung so gewichtig sind, dass die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gesichert ist (RIS-Justiz RS0083249). Wiederholte Eigenmächtigkeiten, etwa beim Abschluss von Versicherungen und verspätete oder grob fehlerhafte, praktisch unüberprüfbare Jahresabrechnungen vergleiche 5 Ob 41/79 = SZ 52/180; 5 Ob 1052/91 = wobl 1992/84, 114, Call = MietSlg 43.400; 5 Ob 100/89 = wobl 1990/31, 51 = MietSlg 41.477 = MietSlg 41/33), können grobe Pflichtverletzungen darstellen. Mehrere einzelne Pflichtverletzungen des Verwalters, die für sich allein betrachtet noch keine grobe Vernachlässigung der Verwalterpflichten darstellen, können aber bei einer Gesamtschau die Auflösung des Verwaltungsvertrags rechtfertigen (RIS-Justiz RS0111894 [T1]; RS0083249 [T2]). Bei der Prüfung von Auflösungsgründen ist jeweils eine Zukunftsprognose anzustellen (RIS-Justiz RS0101593 [T1]).

2. Ob ausreichende Gründe vorliegen, den Verwaltungsvertrag auf Antrag eines Mit- und Wohnungseigentümers aufzulösen, lässt sich immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilen (RIS-Justiz RS0111893). Die Beurteilung, ob ein bestimmtes Verhalten des Verwalters als grobe Vernachlässigung seiner Pflicht zu werten ist, eröffnet einen gewissen Beurteilungsspielraum. Solange die Vorinstanzen ihre Entscheidung innerhalb dieses Beurteilungsspielraums treffen, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (RIS-Justiz RS0042763; 5 Ob 189/02h = wobl 2003/35, 58, Call = MietSlg 54.489).

3. Nach den Feststellungen des Erstgerichts hat die Antragsgegnerin als Verwalterin die Durchführung des § 18 MRG-Verfahrens, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten sowie die Aufnahme dafür erforderlicher Kredite praktisch dem seinerzeitigen Mehrheitseigentümer überlassen, ist hinsichtlicher der aufgenommenen Kredite ihren Abrechnungspflichten nicht nachgekommen, hat eine vom vormaligen Mehrheitseigentümer abgeschlossene, unvorteilhafte Versicherung erst nach Jahren ändern lassen, hat alternative Kostenvoranschläge für anstehende Arbeiten nur über Drängen von Miteigentümerin eingeholt und hat für einen Zeitraum von drei Jahren ihrer Pflicht zur ordentlichen und richtigen Abrechnung nicht entsprochen, sodass inzwischen neben dem Antragsteller auch weitere Mit- und Wohnungseigentümer das Zutrauen in die Antragsgegnerin verloren haben. Wenn die Vorinstanzen unter diesen Umständen eine negative Zukunftsprognose getroffen haben (Ersturteil S. 16) und auf Auflösung der Verwaltungsvertrags gemäß § 21 Abs 3 WEG 2002 erkannten, dann liegt darin jedenfalls keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls. Da die Antragsgegnerin keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG aufzuzeigen vermag, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.3. Nach den Feststellungen des Erstgerichts hat die Antragsgegnerin als Verwalterin die Durchführung des Paragraph 18, MRG-Verfahrens, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten sowie die Aufnahme dafür erforderlicher Kredite praktisch dem seinerzeitigen Mehrheitseigentümer überlassen, ist hinsichtlicher der aufgenommenen Kredite ihren Abrechnungspflichten nicht nachgekommen, hat eine vom vormaligen Mehrheitseigentümer abgeschlossene, unvorteilhafte Versicherung erst nach Jahren ändern lassen, hat alternative Kostenvoranschläge für anstehende Arbeiten nur über Drängen von Miteigentümerin eingeholt und hat für einen Zeitraum von drei Jahren ihrer Pflicht zur ordentlichen und richtigen Abrechnung nicht entsprochen, sodass inzwischen neben dem Antragsteller auch weitere Mit- und Wohnungseigentümer das Zutrauen in die Antragsgegnerin verloren haben. Wenn die Vorinstanzen unter diesen Umständen eine negative Zukunftsprognose getroffen haben (Ersturteil Sitzung 16) und auf Auflösung der Verwaltungsvertrags gemäß Paragraph 21, Absatz 3, WEG 2002 erkannten, dann liegt darin jedenfalls keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls. Da die Antragsgegnerin keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzuzeigen vermag, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E836845Ob48.07f

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS2007/42 = immolex 2007,243/128 = wobl 2007,288/114 (Call) -wobl 2007/114 (Call) = MietSlg 59.418 = MietSlg 59.648XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00048.07F.0320.000

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