jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/11/4 5Ob172/05p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.11.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Marianne K*****, 2. Mag. Michael G*****, 3. Markus P*****, 4. Mag. Adolf W*****, 5. Mag. Axana W*****, 6. Karl S*****, 7. Sabine W*****, 8. Andreas W*****, 9. Kathrin U*****, 10. Christoph U*****, 11. Inge M*****, alle ***** alle vertreten durch Dr. Franz Seidl, Rechtsanwalt in Kottingbrunn, gegen die Antragsgegnerin Brigitte D***** KEG, ***** vertreten durch Widter Mayrhauser Wolf Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Feststellung der Wirksamkeit einer Kündigung des Verwalters (§ 52 Abs 1 Z 8 iVm § 21 WEG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 25. April 2005, GZ 18 R 75/05s-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 21. Jänner 2005, GZ 8 Msch 14/04z-19, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Marianne K*****, 2. Mag. Michael G*****, 3. Markus P*****, 4. Mag. Adolf W*****, 5. Mag. Axana W*****, 6. Karl S*****, 7. Sabine W*****, 8. Andreas W*****, 9. Kathrin U*****, 10. Christoph U*****, 11. Inge M*****, alle ***** alle vertreten durch Dr. Franz Seidl, Rechtsanwalt in Kottingbrunn, gegen die Antragsgegnerin Brigitte D***** KEG, ***** vertreten durch Widter Mayrhauser Wolf Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Feststellung der Wirksamkeit einer Kündigung des Verwalters (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 21, WEG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 25. April 2005, GZ 18 R 75/05s-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 21. Jänner 2005, GZ 8 Msch 14/04z-19, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten der Revisonsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller als Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** fassten einstimmig (einerseits im Zuge der Eigentümerversammlung und andererseits additiv durch Zustimmungserklärung der bei der Versammlung nicht anwesenden Personen) den Beschluss auf Kündigung des Hausverwaltervertrages mit der Beklagten per 31. 12. 2003. Das Protokoll über die Eigentümerversammlung wurde allen Miteigentümern zugestellt, es erfolgte aber kein

Hausanschlag über die Beschlussfassung.

Das gemäß § 52 Abs 1 Z 8 WEG zur Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Verwalter-Kündigung angerufene Erstgericht stellte fest, dass der Verwaltungsvertrag per 31. 12. 2003 aufgelöst sei; das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.Das gemäß Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG zur Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Verwalter-Kündigung angerufene Erstgericht stellte fest, dass der Verwaltungsvertrag per 31. 12. 2003 aufgelöst sei; das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs deshalb zulässig sei, da eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage des Einflusses des Unterbleibens des Hausanschlages und der Übersendung des gefassten Miteigentümerbeschlusses auf die Wirksamkeit des einstimmig gefassten Beschlusses fehle.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig.

Es entspricht ständiger Judikatur des Obersten Gerichtshofes, dass auch im Falle der Kündigung des Verwalters die Vorschriften des § 13b WEG aF = § 24 WEG 2002 eingehalten werden müssen. Die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist daher nur wirksam, wenn ihre Beschlussfassung den Anforderungen des § 24 WEG 2002 genügt. Die Rechtsunwirksamkeit eines solchen Beschlusses kann der betroffene Verwalter als Vorfrage im Verfahren auf Feststellung der Rechtswirksamkeit der Kündigung relevieren (5 Ob 261/98p, 5 Ob 146/01h, RIS-Justiz RS0110769, RS0108767). Ein Recht zur formalen Anfechtung des Beschlusses steht ihm nicht zu.Es entspricht ständiger Judikatur des Obersten Gerichtshofes, dass auch im Falle der Kündigung des Verwalters die Vorschriften des Paragraph 13 b, WEG aF = Paragraph 24, WEG 2002 eingehalten werden müssen. Die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist daher nur wirksam, wenn ihre Beschlussfassung den Anforderungen des Paragraph 24, WEG 2002 genügt. Die Rechtsunwirksamkeit eines solchen Beschlusses kann der betroffene Verwalter als Vorfrage im Verfahren auf Feststellung der Rechtswirksamkeit der Kündigung relevieren (5 Ob 261/98p, 5 Ob 146/01h, RIS-Justiz RS0110769, RS0108767). Ein Recht zur formalen Anfechtung des Beschlusses steht ihm nicht zu.

Im vorliegenden Fall hat daher das Rekursgericht im Sinne der Rechtsprechung als Vorfrage geprüft, ob ein die Kündigung deckender rechtswirksamer Beschluss der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer existiert. Es bejahte diese Frage. Die Antragsgegnerin zieht im Revisionsrekursverfahren die Wirksamkeit der Willensbildung der Mit- und Wohnungseigentümer selbst gar nicht mehr in Zweifel, wurde doch der Beschluss von den Miteigentümern einstimmig gefasst. Die Einwände der Antragsgegnerin beziehen sich demnach nicht auf die Willensbildung, sondern lediglich darauf, dass der einstimmig gefasste Beschluss nicht im Sinn des § 24 Abs 5 WEG durch Hausanschlag und durch Übersendung schriftlich den einzelnen Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht wurde.Im vorliegenden Fall hat daher das Rekursgericht im Sinne der Rechtsprechung als Vorfrage geprüft, ob ein die Kündigung deckender rechtswirksamer Beschluss der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer existiert. Es bejahte diese Frage. Die Antragsgegnerin zieht im Revisionsrekursverfahren die Wirksamkeit der Willensbildung der Mit- und Wohnungseigentümer selbst gar nicht mehr in Zweifel, wurde doch der Beschluss von den Miteigentümern einstimmig gefasst. Die Einwände der Antragsgegnerin beziehen sich demnach nicht auf die Willensbildung, sondern lediglich darauf, dass der einstimmig gefasste Beschluss nicht im Sinn des Paragraph 24, Absatz 5, WEG durch Hausanschlag und durch Übersendung schriftlich den einzelnen Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht wurde.

Das Rekursgericht hat bereits zutreffend darauf verwiesen, dass dies lediglich für die Frage des Beginns der Anfechtungsfrist von Bedeutung ist, mit der Willensbildung der Wohnungseigentümer aber nicht im Zusammenhang steht. Der (einstimmige) Beschluss ist wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Nur bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden (§ 24 Abs 1 WEG 2002). Bei einem einstimmigen Beschluss ist die Willensbildung bis zur Abgabe der letzten Stimme jedenfalls abgeschlossen und wirksam. Die Antragsgegnerin zeigt keinen Mangel der Willensbildung auf. Die Entscheidung des Rekursgerichtes hält sich daher im Rahmen des Gesetzes und der dargelegten Judikatur. Es werden keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht.Das Rekursgericht hat bereits zutreffend darauf verwiesen, dass dies lediglich für die Frage des Beginns der Anfechtungsfrist von Bedeutung ist, mit der Willensbildung der Wohnungseigentümer aber nicht im Zusammenhang steht. Der (einstimmige) Beschluss ist wirksam, nachdem allen

Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Nur bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden (Paragraph 24, Absatz eins, WEG 2002). Bei einem einstimmigen Beschluss ist die Willensbildung bis zur Abgabe der letzten Stimme jedenfalls abgeschlossen und wirksam. Die Antragsgegnerin zeigt keinen Mangel der Willensbildung auf. Die Entscheidung des Rekursgerichtes hält sich daher im Rahmen des Gesetzes und der dargelegten Judikatur. Es werden keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht.

Die Antragsteller haben die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung schon deshalb selbst zu tragen, da sie nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig war, es wurde nämlich nicht auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen.

Textnummer

E79221

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00172.05P.1104.000

Im RIS seit

04.12.2005

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

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