jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/5/24 5Ob115/05f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.05.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Boesch Rustler Vintschgau, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei I***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Hans Houska, Rechtsanwalt in Wien, wegen Herausgabe von Verwaltungsunterlagen (Streitwert EUR 4.000), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Handelsgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 30. Juni 2004, GZ 1 R 32/04h-15, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für Handelssachen Wien vom 26. November 2003, GZ 5 C 1113/03t-11, abgeändert wurde, nach nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der beklagten Partei wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 399,74 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 66,62 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte war aufgrund des am 16. 3. 1998 für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossenen Verwaltungsvertrages Hausverwalterin der Liegenschaft *****. In der am 14. 3. 2002 stattgefundenen Eigentümerversammlung wurde mit Mehrheitsbeschluss die Kündigung des Verwaltervertrags per 31. 12. 2003 ausgesprochen. Diese Kündigung wurde der Beklagten schriftlich zur Kenntnis gebracht und von ihrem Geschäftsführer auch angenommen.

Nach Inkrafttreten des WEG 2002 (1. 7. 2002) fasste die Mehrheit der Wohnungseigentümer im Umlaufverfahren den Beschluss, der Beklagten die Verwaltung bereits zum 31. 12. 2002 aufzukündigen und gleichzeitig die Gebäudeverwaltung Frieda R***** mit der Verwaltung der Liegenschaft zu betrauen. Dieser Beschluss wurde der Beklagten mit Schreiben vom 9. 9. 2002 zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde die Übergabe der Unterlagen und Guthaben gefordert. Die Beklagte verweigerte die Herausgabe der Urkunden und des Guthabens mit der Begründung, nach wie vor zum Hausverwalter bestellt zu sein, weil die Kündigung zum 31. 12. 2002 nicht wirksam erfolgt sei. Das Verwaltungsverhältnis bestehe jedenfalls bis zum 31. 12. 2003.

Mit der am 14. 3. 2003 erhobenen Klage begehrt die Klägerin von der Beklagten die Herausgabe sämtlicher Verwaltungsunterlagen betreffend die bezeichnete Liegenschaft an die Hausverwaltung Frieda R*****, Abrechnung der Verwaltungstätigkeit und die Übergabe der daraus resultierenden Guthaben an die Klägerin.

Die Klägerin stützte sich darauf, durch das Inkrafttreten des WEG 2002 zur früheren Auflösung des auf fünf Jahre

befristeten Verwaltungsvertrags berechtigt worden zu sein. Einer Zustimmung der Beklagten, die zunächst zum 31. 12. 2003 ausgesprochene Kündigung aufzuheben, bedürfe es nicht. Im Beschluss der Klägerin, die Verwaltervollmacht bereits zum 31. 12. 2002 aufzukündigen, sei der notwendige contrarius actus enthalten. Es handle sich im vorliegenden Fall nur um eine Modifikation des Kündigungstermins. Die Kündigung zum 31. 12. 2002 sei der Beklagten zugegangen und damit wirksam geworden.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte dessen Abweisung. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer habe zum 31. 12. 2003 die Aufkündigung des Verwaltungsvertrags ausgesprochen, welche mit Zustimmung der Beklagten auch wirksam geworden sei. Daher könne nicht neuerlich eine Aufkündigung zu einem früheren Termin, nämlich zum 31. 12. 2002 erfolgen. Die erste Aufkündigung sei nämlich bereits wirksam geworden. Die Auflösungsvereinbarung sei eine zweiseitig verbindliche Vereinbarung. Damit eine solche beseitigt werden könne, bedürfe es nicht bloß eines contrarius actus in Form eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer auf Aufhebung, sondern auch noch dessen Annahme durch den Verwalter.

Die mittels Schreibens vom 9. 9. 2002 erklärte Aufkündigung habe somit keine Rechtswirksamkeit entfaltet. Es bestehe ein aufrechtes Vertragsverhältnis zwischen den Parteien. Eine Beschlussfassung dahin, dass die Verwaltungsunterlagen während aufrechter Verwaltung dennoch einer anderen Verwaltung ausgefolgt werden sollten, sei nicht erfolgt.

Eine Aufhebung des Verwaltungsvertrags wäre nur aus wichtigen Gründen zulässig. Solche seien seitens der klagenden Partei nicht behauptet worden. Die Möglichkeit einer allfälligen Modifikation einer Aufkündigung durch Inkrafttreten des WEG 2002 habe der Gesetzgeber nicht eingeräumt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren aufgrund der oben wiedergegebenen Feststellungen ab.

Dies aus folgenden rechtlichen Erwägungen:

Vor Inkrafttreten des WEG 2002 hätte ein gemäß§ 18 Abs 2 WEG 1975 auf bestimmte Zeit bestellter Verwalter, sofern er nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt worden sei, nur mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Bestellung eines neuen Verwalters gekündigt werden können. Dementsprechend habe die Mehrheit der Miteigentümer nach der damals geltenden Rechtslage den am 16. 3. 1998 auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossenen Verwaltungsvertrag unter Beachtung der vorgeschriebenen Fünfjahresfrist rechtswirksam zum 31. 12. 2003 gekündigt. Mit Zugang der Kündigung an den Verwalter sei diese wirksam geworden. Nach Ausspruch der Kündigung habe der Verwalter während der Kündigungsfrist Anspruch auf Entlohnung und auf Ausübung seiner Verwaltertätigkeit, sofern ihm nicht durch Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft auch die Ausübung der Verwaltertätigkeit untersagt werde. Durch die Aufkündigung entstehe daher ein zweiseitig verbindliches Rechtsverhältnis.Vor Inkrafttreten des WEG 2002 hätte ein gemäß Paragraph 18, Absatz 2, WEG 1975 auf bestimmte Zeit bestellter Verwalter, sofern er nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt worden sei, nur mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Bestellung eines neuen Verwalters gekündigt werden können. Dementsprechend habe die Mehrheit der Miteigentümer nach der damals geltenden Rechtslage den am 16. 3. 1998 auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossenen Verwaltungsvertrag unter Beachtung der vorgeschriebenen Fünfjahresfrist rechtswirksam zum 31. 12. 2003 gekündigt. Mit Zugang der Kündigung an den Verwalter sei diese wirksam geworden. Nach Ausspruch der Kündigung habe der Verwalter während der Kündigungsfrist Anspruch auf Entlohnung und auf Ausübung seiner Verwaltertätigkeit, sofern ihm nicht durch Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft auch die Ausübung der Verwaltertätigkeit untersagt werde. Durch die Aufkündigung entstehe daher ein zweiseitig verbindliches Rechtsverhältnis.

Seit Inkrafttreten des WEG 2002 sei die Kündigung eines auf länger als drei Jahre befristet abgeschlossenen Vertrags schon vor Ablauf von drei Jahren ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Ende jeder Abrechnungsperiode sowohl durch die Eigentümergemeinschaft als auch durch den Verwalter möglich (§ 21 Abs 2 WEG). Für die Bestimmung des § 21 WEG 2002 sei keine Übergangsregelung geschaffen worden, weshalb sie gemäß § 56 Abs 13 WEG 2002 auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (1. 7. 2002) bereits bestehende Verwaltungsverträge gelte. Diese Bestimmung sei somit grundsätzlich auf den gegenständlichen Verwaltungsvertrag vom 16. 3. 1998 anzuwenden. Dieser sei aber bereits durch die zum 31. 12. 2003 früher ausgesprochene Kündigung beendet worden. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung bedürfe die Aufhebung einer Kündigung des Verwaltersvertrags, sowie der Widerruf einer Kündigung eines contrarius actus, also im

Falle des § 21 Abs 1 und 2 WEG 2002 eines Mehrheitsbeschlusses der Mit- und Wohnungseigentümer über die Wiederbestellung des Verwalters, die auch dessen Annahme voraussetze (5 Ob 41/93). Das bedeute, dass die dem anderen Teil erklärte und diesem zugekommene Kündigung nicht mehr einseitig widerrufen werden könne. Es bedürfe daher eine neuerliche Kündigung der Zustimmung der beklagten Partei, in deren Rechtssphäre eingegriffen werde. Deshalb sei die später erklärte Kündigung zum 31. 12. 2002 unwirksam. Der Verwaltervertrag sei nach wie vor aufrecht. Aus dem Titel der Beendigung des Verwaltervertrages sei die Beklagte nicht zur Herausgabe der Unterlagen verpflichtet. Ein Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer auf Untersagung der Verwaltertätigkeit während der Kündigungsfrist sei nicht behauptet worden. Ebensowenig sei das Begehren auf die vorzeitige Auflösung des Verwaltervertrags aus wichtigen Gründen gestützt worden.Seit Inkrafttreten des WEG 2002 sei die Kündigung eines auf länger als drei Jahre befristet abgeschlossenen Vertrags schon vor Ablauf von drei Jahren ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Ende jeder Abrechnungsperiode sowohl durch die Eigentümergemeinschaft als auch durch den Verwalter möglich (Paragraph 21, Absatz 2, WEG). Für die Bestimmung des Paragraph 21, WEG 2002 sei keine Übergangsregelung geschaffen worden, weshalb sie gemäß Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (1. 7. 2002) bereits bestehende Verwaltungsverträge gelte. Diese Bestimmung sei somit grundsätzlich auf den gegenständlichen Verwaltungsvertrag vom 16. 3. 1998 anzuwenden. Dieser sei aber bereits durch die zum 31. 12. 2003 früher ausgesprochene Kündigung beendet worden. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung bedürfe die Aufhebung einer Kündigung des Verwaltersvertrags, sowie der Widerruf einer Kündigung eines contrarius actus, also im Falle des Paragraph 21, Absatz eins, und 2 WEG 2002 eines Mehrheitsbeschlusses der Mit- und Wohnungseigentümer über die Wiederbestellung des Verwalters, die auch dessen Annahme voraussetze (5 Ob 41/93). Das bedeute, dass die dem anderen Teil erklärte und diesem zugekommene Kündigung nicht mehr einseitig widerrufen werden könne. Es bedürfe daher eine neuerliche Kündigung der Zustimmung der beklagten Partei, in deren Rechtssphäre eingegriffen werde. Deshalb sei die später erklärte Kündigung zum 31. 12. 2002 unwirksam. Der Verwaltervertrag sei nach wie vor aufrecht. Aus dem Titel der Beendigung des Verwaltervertrages sei die Beklagte nicht zur Herausgabe der Unterlagen verpflichtet. Ein Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer auf Untersagung der Verwaltertätigkeit während der Kündigungsfrist sei nicht behauptet worden. Ebensowenig sei das Begehren auf die vorzeitige Auflösung des Verwaltervertrags aus wichtigen Gründen gestützt worden.

Einer dagegen erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz Folge und änderte das angefochtene Urteil dahin ab, dass die Beklagte schuldig erkannt wurde, der klagenden Partei zuhanden des neu bestellten Verwalters sämtliche Verwaltungsunterlagen betreffend die bezeichnete Liegenschaft herauszugeben, die Abrechnung über ihre Tätigkeit zu erstellen und die daraus resultierenden Guthaben der Wohnungseigentümergemeinschaft zu übergeben.

Unter Wiedergabe der unterschiedlichen Kündigungsbestimmungen des § 18 Abs 2 WEG 1975 und § 21 Abs 2 WEG 2002 vertrat das Berufungsgericht unter Bezug auf die erläuternden Bemerkungen der Regierungsvorlage zu § 21 WEG 2002 wie schon das Erstgericht die Ansicht, dass das neue Kündigungsrecht des WEG 202 bereits für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Verwaltungsverträge gelte. Das ergebe sich daraus, dass der Gesetzgeber bewusst keine Übergangsbestimmung geschaffen habe (§ 56 Abs 13 WEG 2002). Nach der neuen Bestimmung solle das Recht der Eigentümergemeinschaft zur vorzeitigen Kündigung eines auf mehr als drei Jahre befristeten Verwaltungsvertrag ausgeweitet werden. Entgegen der bisherigen Rechtslage werde nunmehr nur eine Bindungsdauer von drei Jahren akzeptiert; der Eigentümergemeinschaft solle das vorzeitige Kündigungsrecht also bereits nach Ablauf von drei Jahren freistehen. Wegen fehlender besonderer Übergangsbestimmungen müsse dieses Recht auch dann der Eigentümergemeinschaft sofort nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes zustehen, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 2002 ein auf fünf Jahre befristeter Verwaltungsvertrag vorliege. Die Intention des Gesetzgebers sei es gewesen, eine längerfristige - nach dem WEG 1975 mögliche - Bindung bereits ab dem Inkrafttreten des WEG 2002 vorzeitig zu beenden. Gerade das habe die klagende Partei mit der zum 31. 12. 2002 ausgesprochenen Kündigung bewirken wollen. Entgegen der Ansicht der beklagten Partei sei im vorliegenden Fall gerade keine Wiederbestellung des Verwalters während der Kündigungsfrist beabsichtigt gewesen. Nur in einem solchen Fall hätte es eines contrarius actus, also eines Mehrheitsbeschlusses und dessen Annahme durch den Verwalter bedurft. Es habe daher auch hier zu gelten, dass eine Kündigung eine einseitige, bloß empfangsbedürftige Willenserklärung des Machthabers sei. Den Intentionen des Gesetzgebers könne nicht entnommen werden, dass ein im Hinblick auf die Gesetzeslage des WEG 1975 im Kündigungsstadium befindlicher Verwaltervertrag nicht nach der neuen Gesetzeslage des WEG 2002 früher beendet werden könne. Ein Vertrauen in

das „zeitliche" Bestehen des Verwaltervertrages auf fünf Jahre habe der Gesetzgeber offensichtlich nicht schützenswert gefunden, indem er bewusst die Schaffung konkreter Übergangsbestimmungen unterlassen habe. Im Hinblick auf diese Umstände sei es daher der Klägerin nicht verwehrt gewesen, das bereits ins Auflösungsstadium getretene Dauerschuldverhältnis nach Inkrafttreten neuer Bestimmungen unter Einhaltung der neuen Termine und Fristen neuerlich aufzulösen, sodass die Kündigung zum 31. 12. 2002 wirksam sei.Unter Wiedergabe der unterschiedlichen Kündigungsbestimmungen des Paragraph 18, Absatz 2, WEG 1975 und Paragraph 21, Absatz 2, WEG 2002 vertrat das Berufungsgericht unter Bezug auf die erläuternden Bemerkungen der Regierungsvorlage zu Paragraph 21, WEG 2002 wie schon das Erstgericht die Ansicht, dass das neue Kündigungsrecht des WEG 202 bereits für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Verwaltungsverträge gelte. Das ergebe sich daraus, dass der Gesetzgeber bewusst keine Übergangsbestimmung geschaffen habe (Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002). Nach der neuen Bestimmung solle das Recht der Eigentümergemeinschaft zur vorzeitigen Kündigung eines auf mehr als drei Jahre befristeten Verwaltungsvertrag ausgeweitet werden. Entgegen der bisherigen Rechtslage werde nunmehr nur eine Bindungsdauer von drei Jahren akzeptiert; der Eigentümergemeinschaft solle das vorzeitige Kündigungsrecht also bereits nach Ablauf von drei Jahren freistehen. Wegen fehlender besonderer Übergangsbestimmungen müsse dieses Recht auch dann der Eigentümergemeinschaft sofort nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes zustehen, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 2002 ein auf fünf Jahre befristeter Verwaltungsvertrag vorliege. Die Intention des Gesetzgebers sei es gewesen, eine längerfristige - nach dem WEG 1975 mögliche - Bindung bereits ab dem Inkrafttreten des WEG 2002 vorzeitig zu beenden. Gerade das habe die klagende Partei mit der zum 31. 12. 2002 ausgesprochenen Kündigung bewirken wollen. Entgegen der Ansicht der beklagten Partei sei im vorliegenden Fall gerade keine Wiederbestellung des Verwalters während der Kündigungsfrist beabsichtigt gewesen. Nur in einem solchen Fall hätte es eines contrarius actus, also eines Mehrheitsbeschlusses und dessen Annahme durch den Verwalter bedurft. Es habe daher auch hier zu gelten, dass eine Kündigung eine einseitige, bloß empfangsbedürftige Willenserklärung des Machthabers sei. Den Intentionen des Gesetzgebers könne nicht entnommen werden, dass ein im Hinblick auf die Gesetzeslage des WEG 1975 im Kündigungsstadium befindlicher Verwaltervertrag nicht nach der neuen Gesetzeslage des WEG 2002 früher beendet werden könne. Ein Vertrauen in das „zeitliche" Bestehen des Verwaltervertrages auf fünf Jahre habe der Gesetzgeber offensichtlich nicht schützenswert gefunden, indem er bewusst die Schaffung konkreter Übergangsbestimmungen unterlassen habe. Im Hinblick auf diese Umstände sei es daher der Klägerin nicht verwehrt gewesen, das bereits ins Auflösungsstadium getretene Dauerschuldverhältnis nach Inkrafttreten neuer Bestimmungen unter Einhaltung der neuen Termine und Fristen neuerlich aufzulösen, sodass die Kündigung zum 31. 12. 2002 wirksam sei.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 4.000, nicht jedoch EUR 20.000 übersteige und - über nachträglichen Antrag - dass die ordentliche Revision nach § 502 Abs 1 ZPO zulässig sei. Die Problematik der Verkürzung gesetzlich bestimmter Bindungsfristen für eine einseitige Vertragsauflösung (Kündigung) durch den Gesetzgeber und deren Auswirkung auf infolge Vertragsauflösung bereits im Auflösungsstadium befindliche Verträge gehe, insbesondere wegen des Fehlens diesbezüglicher Übergangsregelungen, über den Einzelfall hinaus. Die Frage betreffe nicht nur die Verkürzung der Bindungsfrist für die Aufkündigung des Verwaltervertrages sondern auch die Verkürzung von Fristen zur Beendigung anderer Dauerschuldverhältnisse. Aus dem Gesetz selbst ergebe sich eine klare Anordnung der Rechtsfolge nicht.Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 4.000, nicht jedoch EUR 20.000 übersteige und - über nachträglichen Antrag - dass die ordentliche Revision nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig sei. Die Problematik der Verkürzung gesetzlich bestimmter Bindungsfristen für eine einseitige Vertragsauflösung (Kündigung) durch den Gesetzgeber und deren Auswirkung auf infolge Vertragsauflösung bereits im Auflösungsstadium befindliche Verträge gehe, insbesondere wegen des Fehlens diesbezüglicher Übergangsregelungen, über den Einzelfall hinaus. Die Frage betreffe nicht nur die Verkürzung der Bindungsfrist für die Aufkündigung des Verwaltervertrages sondern auch die Verkürzung von Fristen zur Beendigung anderer Dauerschuldverhältnisse. Aus dem Gesetz selbst ergebe sich eine klare Anordnung der Rechtsfolge nicht.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht bezeichneten Gründen zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt.

Zunächst soll kurz auf die zulässig gewählte Verfahrensart eingegangen werden:

§ 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 verweist sämtliche Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung ins Außerstreitverfahren. Ansprüche, bei denen die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung nur Vorfrage ist, sind daher im Streitverfahren zu behandeln (vgl Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 4 zu § 37 MRG). Wird etwa - wie hier - die aus einer wirksamen Verwalterkündigung resultierende Herausgabe von Verwaltungsunterlagen begehrt, ist dieses Begehren also richtigerweise im Streitverfahren zu verfolgen.Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 verweist sämtliche Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung ins Außerstreitverfahren. Ansprüche, bei denen die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung nur Vorfrage ist, sind daher im Streitverfahren zu behandeln vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 4 zu Paragraph 37, MRG). Wird etwa - wie hier - die aus einer wirksamen Verwalterkündigung resultierende Herausgabe von Verwaltungsunterlagen begehrt, ist dieses Begehren also richtigerweise im Streitverfahren zu verfolgen.

Zur Verwalterkündigung im Übergangsrecht des § 21 Abs 2 WEG 2002:Zur Verwalterkündigung im Übergangsrecht des Paragraph 21, Absatz 2, WEG 2002:

Als Dauerschuldverhältnis gilt für den Verwaltungsvertrag die in§ 18 WEG 1975 und § 21 WEG 2002 enthaltene allgemeine Regel, wonach befristete Verträge grundsätzlich nur der außerordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen unterliegen, unbefristete hingegen auch der ordentlichen Kündigung. Diese Regel verdrängt die Anwendung der §§ 1020 f ABGB, welche die jederzeitige Widerrufbarkeit der Vollmacht zum Gegenstand haben (vgl H. Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 312 mwN). Eine jederzeitige Kündigung des befristeten Verwaltervertrags ist in Abweichung von § 1021 ABGB nicht möglich. Um allerdings die Wohnungseigentümer vor einer rechtsmissbräuchlich langen Bindung zu schützen, regelte § 18 Abs 1 Z 2 WEG 1975 ein unabdingbares Recht der Mehrheit der Miteigentümer, die auf fünf Jahre und darüber hinaus befristete Verwaltung unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen jeweils zum 31. 12. aufzukündigen (vgl Faistenberger/Barta/Call, Komm. z. WEG 1975 Rz 1 zu § 18 WEG). Das hatte im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 1975 zur Folge, dass bei Bestellung eines Verwalters auf kürzere als fünfjährige Dauer die Verwaltung ohne Kündigung mit Ablauf dieser Zeit endete. War dagegen der Verwalter auf fünf Jahre oder auf längere bestimmte Zeit bestellt, endete die Verwaltung nicht durch bloßen Zeitablauf. Um zu vermeiden, dass sich nach Ablauf der fünf Jahre die Verwaltung auf unbestimmte Zeit verlängert, musste sie von der Mehrheit gekündigt werden (vgl aaO Rz 9 und 10). Übrigens war diese Regelung auch für Verwaltungsverträge anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 1975 (1. 9. 1975) bereits bestanden (§ 29 Abs 2 WEG 1975).Als Dauerschuldverhältnis gilt für den Verwaltungsvertrag die in Paragraph 18, WEG 1975 und Paragraph 21, WEG 2002 enthaltene allgemeine Regel, wonach befristete Verträge grundsätzlich nur der außerordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen unterliegen, unbefristete hingegen auch der ordentlichen Kündigung. Diese Regel verdrängt die Anwendung der Paragraphen 1020, f ABGB, welche die jederzeitige Widerrufbarkeit der Vollmacht zum Gegenstand haben vergleiche H. Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 312 mwN). Eine jederzeitige Kündigung des befristeten Verwaltervertrags ist in Abweichung von Paragraph 1021, ABGB nicht möglich. Um allerdings die Wohnungseigentümer vor einer rechtsmissbräuchlich langen Bindung zu schützen, regelte Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 ein unabdingbares Recht der Mehrheit der Miteigentümer, die auf fünf Jahre und darüber hinaus befristete Verwaltung unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen jeweils zum 31. 12. aufzukündigen vergleiche Faistenberger/Barta/Call, Komm. z. WEG 1975 Rz 1 zu Paragraph 18, WEG). Das hatte im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 1975 zur Folge, dass bei Bestellung eines Verwalters auf kürzere als fünfjährige Dauer die Verwaltung ohne Kündigung mit Ablauf dieser Zeit endete. War dagegen der Verwalter auf fünf Jahre oder auf längere bestimmte Zeit bestellt, endete die Verwaltung nicht durch bloßen Zeitablauf. Um zu vermeiden, dass sich nach Ablauf der fünf Jahre die Verwaltung auf unbestimmte Zeit verlängert, musste sie von der Mehrheit gekündigt werden vergleiche aaO Rz 9 und 10). Übrigens war diese Regelung auch für Verwaltungsverträge anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 1975 (1. 9. 1975) bereits bestanden (Paragraph 29, Absatz 2, WEG 1975).

Die Eigentümergemeinschaft musste also im vorliegenden Fall, in dem ein Verwaltungsvertrag auf die Dauer

von fünf Jahren abgeschlossen war, zufolge § 18 Abs 1 Z 2 WEG 1975 („nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt worden ist") eine Verwalterkündigung aussprechen, um die Beendigung des Verwaltervertrags zu bewirken. Wäre dies unterlassen worden, hätte sich die Bestellung eines solchen auf unbestimmte Zeit verwandelt. Damit hatte die „erste" Kündigung nicht anderes zum Gegenstand, als die vertragliche Bekräftigung der vereinbarten fünfjährigen Befristung.Die Eigentümergemeinschaft musste also im vorliegenden Fall, in dem ein Verwaltungsvertrag auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen war, zufolge Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 („nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt worden ist") eine Verwalterkündigung aussprechen, um die Beendigung des Verwaltervertrags zu bewirken. Wäre dies unterlassen worden, hätte sich die Bestellung eines solchen auf unbestimmte Zeit verwandelt. Damit hatte die „erste" Kündigung nicht anderes zum Gegenstand, als die vertragliche Bekräftigung der vereinbarten fünfjährigen Befristung.

Das Verwaltungsverhältnis war noch nicht beendet, als die Eigentümergemeinschaft einen weiteren Beschluss auf Kündigung des Verwalterverhältnisses zu einem um ein Jahr früher liegenden Zeitpunkt fasste. Es war damals bloß befristet, sodass es entgegen der Rechtsansicht der Revisionswerberin zu den für den ursprünglichen Verwaltungsvertrag geltenden gesetzlichen Bedingungen aufgekündigt werden konnte. Wohl trifft es zu, dass eine neuerliche Bestellung, die eine Verlängerung beinhaltet hätte, einer Zustimmung des Verwalters bedurft hätte (vgl WoBl 1994, 155/30 [Call]). Dazu kam es im gegenständlichen Fall aber nicht, wurde doch das Verwaltungsverhältnis entgegen einer früher abgegebenen Erklärung nicht verlängert, sondern verkürzt. Dazu bedurfte es keiner Zustimmung des Verwalters. Ein bloßer Widerruf gemäß § 1020 ABGB bzw eine Abberufung gemäß § 18 WEG 1975, § 21 WEG 2002 ist nämlich eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die mit ihrem Zugang an den Hausverwalter rechtswirksam wird (RIS-Justiz RS0013733).Das Verwaltungsverhältnis war noch nicht beendet, als die Eigentümergemeinschaft einen weiteren Beschluss auf Kündigung des Verwalterverhältnisses zu einem um ein Jahr früher liegenden Zeitpunkt fasste. Es war damals bloß befristet, sodass es entgegen der Rechtsansicht der Revisionswerberin zu den für den ursprünglichen Verwaltungsvertrag geltenden gesetzlichen Bedingungen aufgekündigt werden konnte. Wohl trifft es zu, dass eine neuerliche Bestellung, die eine Verlängerung beinhaltet hätte, einer Zustimmung des Verwalters bedurft hätte vergleiche WoBl 1994, 155/30 [Call]). Dazu kam es im gegenständlichen Fall aber nicht, wurde doch das Verwaltungsverhältnis entgegen einer früher abgegebenen Erklärung nicht verlängert, sondern verkürzt. Dazu bedurfte es keiner Zustimmung des Verwalters. Ein bloßer Widerruf gemäß Paragraph 1020, ABGB bzw eine Abberufung gemäß Paragraph 18, WEG 1975, Paragraph 21, WEG 2002 ist nämlich eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die mit ihrem Zugang an den Hausverwalter rechtswirksam wird (RIS-Justiz RS0013733).

Damit spricht - eine Willensbildung der Mehrheit der Wohnungseigentümer vorausgesetzt - nichts gegen die Zulässigkeit einer Verkürzung des befristeten Verwaltungsverhältnisses, sofern eine gesetzliche Grundlage dafür gegeben ist.

Diese liegt in § 21 Abs 2 WEG 2002, in Kraft getreten mit 1. 7. 2002, vor. Wie die Vorinstanzen zutreffend erkannten, hat der Gesetzgeber dazu bewusst keine spezielle Übergangsregelung geschaffen (EB RV 989 BlgNR XXI. GP 57). Deshalb gilt die neue Bestimmung gemäß § 56 Abs 13 WEG 2002 auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 2002 bereits bestehende Verwaltungsverträge (vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 2 zu § 21 WEG; Rz 65 ff zu § 56). Sie ermöglicht die Kündigung eines auf mehr als drei Jahre abgeschlossenen Verwaltungsvertrags nach Ablauf von drei Jahren. Dass der gegenständliche Verwaltungsvertrag - wenn auch durch eine frühere Kündigung auflösend bedingt - noch bestand, wurde bereits ausgeführt.Diese liegt in Paragraph 21, Absatz 2, WEG 2002, in Kraft getreten mit 1. 7. 2002, vor. Wie die Vorinstanzen zutreffend erkannten, hat der Gesetzgeber dazu bewusst keine spezielle Übergangsregelung geschaffen (EB Regierungsvorlage 989 BlgNR römisch 21 . Gesetzgebungsperiode 57). Deshalb gilt die neue Bestimmung gemäß Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 2002 bereits bestehende Verwaltungsverträge vergleiche E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 2 zu Paragraph 21, WEG; Rz 65 ff zu Paragraph 56,). Sie ermöglicht die Kündigung eines auf mehr als drei Jahre abgeschlossenen Verwaltungsvertrags nach Ablauf von drei Jahren. Dass der gegenständliche Verwaltungsvertrag - wenn auch durch eine frühere Kündigung auflösend bedingt - noch bestand, wurde bereits ausgeführt.

Es bestehen keinerlei Bedenken dagegen, die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nach § 21 Abs 2 WEG 2002 auch dann

zu bejahen, wenn die Befristung durch eine zusätzliche rechtsgeschäftliche Erklärung (hier die frühere Aufhebungserklärung) gefestigt wurde.Es bestehen keinerlei Bedenken dagegen, die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nach Paragraph 21, Absatz 2, WEG 2002 auch dann zu bejahen, wenn die Befristung durch eine zusätzliche rechtsgeschäftliche Erklärung (hier die frühere Aufhebungserklärung) gefestigt wurde.

Darauf, wie die vorzeitige Beendigung befristeter Rechtsverhältnisse im Gesellschaftsrecht oder im Arbeitsrecht zu beurteilen ist, muss hier nicht eingegangen werden.

Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Textnummer

E77527

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00115.05F.0524.000

Im RIS seit

23.06.2005

Zuletzt aktualisiert am

24.11.2011

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