

TE OGH 2004/2/10 50b315/03i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.02.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin R***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Johann Etienne Korab, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Friedrich G*****, 2. Regine E*****, 3. Ewald E*****, ebendort, Zweit- und Drittantragsgegner vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Elsner Illedits, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, 4. DI Herwig S*****, 5. Dr. Maria B*****, diese vertreten durch Dr. Benedikt Wallner, Rechtsanwalt in Wien, 6. Verena J*****, 7. Dr. Doris K*****, 8. Mag. Peter H*****, 9. Dr. Maximilian P*****, 10. Dr. Heriburga H*****, 11. Michael K*****, 12. Monika K*****, 13. Rosa W*****, 14. Claudia M*****, 15. N***** GmbH, ***** 16. Silvia F*****, 17. Patrick S*****, 18. Felix K*****, 19. Dr. Harald S*****, 20. Oliver N*****, 21. Dr. Helga N*****, 22. Mag. Helmut R*****, 23. Maria R*****, 24. Martin P*****, 25. Anna-Maria T*****, 26. Günther M. P*****, 27. Peter S*****, 28. Christa S*****, 29. Mag. Maria Monika R*****, 30. Dr. Karl S*****, 31. Silvia R*****, 32. Michael R*****, 33. Luju R*****, 34. B***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Christian Kuhn, Rechtsanwalt in Wien, 35. Helmut F*****, wegen § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 (§ 18 WEG 1975), infolge des außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. Juli 2003, GZ 39 R 170/03v-31, betreffend die Rechtswirksamkeit der Abberufung der Antragstellerin als Hausverwalterin und Bestellung einer anderen Hausverwaltung den

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin R***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Johann Etienne Korab, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Friedrich G*****, 2. Regine E*****, 3. Ewald E*****, ebendort, Zweit- und Drittantragsgegner vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Elsner Illedits, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, 4. DI Herwig S*****, 5. Dr. Maria B*****, diese vertreten durch Dr. Benedikt Wallner, Rechtsanwalt in Wien, 6. Verena J*****, 7. Dr. Doris K*****, 8. Mag. Peter H*****, 9. Dr. Maximilian P*****, 10. Dr. Heriburga H*****, 11. Michael K*****, 12. Monika K*****, 13. Rosa W*****, 14. Claudia M*****, 15. N***** GmbH, ***** 16. Silvia F*****, 17. Patrick S*****, 18. Felix K*****, 19. Dr. Harald S*****, 20. Oliver N*****, 21. Dr. Helga N*****, 22. Mag. Helmut R*****, 23. Maria R*****, 24. Martin P*****, 25. Anna-Maria T*****, 26. Günther M. P*****, 27. Peter S*****, 28. Christa S*****, 29. Mag. Maria Monika R*****, 30. Dr. Karl S*****, 31. Silvia R*****, 32. Michael R*****, 33. Luju R*****, 34. B***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Christian Kuhn, Rechtsanwalt in Wien, 35. Helmut F*****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 (Paragraph 18, WEG 1975), infolge des außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. Juli 2003, GZ 39 R 170/03v-31, betreffend die Rechtswirksamkeit der Abberufung der Antragstellerin als Hausverwalterin und Bestellung einer anderen Hausverwaltung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG und § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG und Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung der Fünftantragsgegnerin wird gemäß § 508a Abs 2 Satz 2 und § 521a Abs 2 ZPO abgewiesen. Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung der Fünftantragsgegnerin wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, Satz 2 und Paragraph 521 a, Absatz 2, ZPO abgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Dass nach § 34 GmbHG Umlaufbeschlüsse nur dann wirksam sein können, wenn sie einstimmig zustande kommen oder sich alle Gesellschafter zumindest mit der Schriftlichkeit des Abstimmungsverfahrens einverstanden erklärt haben, ist auf die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht übertragbar. Dass nach Paragraph 34, GmbHG Umlaufbeschlüsse nur dann wirksam sein können, wenn sie einstimmig zustande kommen oder sich alle Gesellschafter zumindest mit der Schriftlichkeit des Abstimmungsverfahrens einverstanden erklärt haben, ist auf die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht übertragbar.

Die durch das 3. WÄG eingeführte Bestimmung des § 13b enthält nämlich in Abs 3 letzter Satz die Regelung "Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluss"; dies wird von der Rechtsprechung als ausdrückliche Zulassung dieser Beschlussform durch den Gesetzgeber angesehen (5 Ob 2382/96x). Mit Willensbildungserfordernissen hat die Form der Beschlussfassung nichts zu tun. Es ist allen Beschlussformen gemeinsam, dass sie den Anforderungen des § 13b WEG 1975 (nunmehr § 24 WEG 2002) genügen müssen (vgl H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 23 zu § 24 WEG 2002; 5 Ob 2382/96x). Daher hat die Rechtsprechung schon mehrfach die Zulässigkeit eines Umlaufbeschlusses für den Fall der Abberufung eines Verwalters bejaht (RIS-Justiz RS0108769 ua). Die durch das 3. WÄG eingeführte Bestimmung des Paragraph 13 b, enthält nämlich in Absatz 3, letzter Satz die Regelung "Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluss"; dies wird von der Rechtsprechung als ausdrückliche Zulassung dieser Beschlussform durch den Gesetzgeber angesehen (5 Ob 2382/96x). Mit Willensbildungserfordernissen hat die Form der Beschlussfassung nichts zu tun. Es ist allen Beschlussformen gemeinsam, dass sie den Anforderungen des Paragraph 13 b, WEG 1975 (nunmehr Paragraph 24, WEG 2002) genügen müssen vergleiche H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 23 zu Paragraph 24, WEG 2002; 5 Ob 2382/96x). Daher hat die Rechtsprechung schon mehrfach die Zulässigkeit eines Umlaufbeschlusses für den Fall der Abberufung eines Verwalters bejaht (RIS-Justiz RS0108769 ua).

Die Geltendmachung der Rechtsunwirksamkeit eines (Umlauf-)Beschlusses gehört zu den Individualrechten. Auch wenn sich der gemäß § 13b Abs 1a WEG 1975 insoweit nicht stimmberechtigte Miteigentümer (hier: der die Verwaltung besorgende Miteigentümer wegen des Beschlusses über seine Abberufung) nicht auf die Verletzung des eigenen Anhörungsrechtes berufen kann, weil ihm in dieser Frage gemäß § 13b Abs 1a WEG 1975 kein Stimmrecht zusteht, wird ihm nicht das Recht zur Anfechtung des Beschlusses wegen anderer Mängel der Willensbildung, etwa der unzureichenden Verständigung und Anhörung sonstiger Mit- und Wohnungseigentümer genommen (5 Ob 146/01h). Wurde der Antrag jedoch lediglich im Hinblick auf materiellrechtliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses fristgerecht eingebracht, so ist ein außerhalb der Fristen des § 14 Abs 3 WEG erstattetes Vorbringen, der Mehrheitsbeschluss sei auch aus formellen Gründen mangelhaft und daher unwirksam, verfristet (5 Ob 197/97z). Darüber hinaus wurde zutreffend vom Rekursgericht das entsprechende Vorbringen als unzulässige Neuerung erkannt (zum Neuerungsverbot im Rechtsmittelverfahren nach § 26 WEG 1975: RIS-Justiz RS0083104). Die Geltendmachung der Rechtsunwirksamkeit eines (Umlauf-)Beschlusses gehört zu den Individualrechten. Auch wenn sich der gemäß

Paragraph 13 b, Absatz eins a, WEG 1975 insoweit nicht stimmberechtigte Miteigentümer (hier: der die Verwaltung besorgende Miteigentümer wegen des Beschlusses über seine Abberufung) nicht auf die Verletzung des eigenen Anhörungsrechtes berufen kann, weil ihm in dieser Frage gemäß Paragraph 13 b, Absatz eins a, WEG 1975 kein Stimmrecht zusteht, wird ihm nicht das Recht zur Anfechtung des Beschlusses wegen anderer Mängel der Willensbildung, etwa der unzureichenden Verständigung und Anhörung sonstiger Mit- und Wohnungseigentümer genommen (5 Ob 146/01h). Wurde der Antrag jedoch lediglich im Hinblick auf materiellrechtliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses fristgerecht eingebracht, so ist ein außerhalb der Fristen des Paragraph 14, Absatz 3, WEG erstattetes Vorbringen, der Mehrheitsbeschluss sei auch aus formellen Gründen mangelhaft und daher unwirksam, verfristet (5 Ob 197/97z). Darüber hinaus wurde zutreffend vom Rekursgericht das entsprechende Vorbringen als unzulässige Neuerung erkannt (zum Neuerungsverbot im Rechtsmittelverfahren nach Paragraph 26, WEG 1975: RIS-Justiz RS0083104).

Gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WEG gehört die Bestellung oder die Abberufung eines gemeinsamen Verwalters zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet, handelt es sich doch dabei um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Die diese (durch Mehrheitsentscheidung auszuübende) Befugnis der Miteigentümer näher regelnden Bestimmungen des § 18 Abs 1 Z 1 und 2 WEG 1975 räumen das Recht, die Verwaltung zu kündigen, der Mehrheit der Miteigentümer ein. Danach, ob die zum Verwalter bestellte Person zugleich auch Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft ist, unterscheiden § 14 Abs 1 Z 5 WEG 1975 (nunmehr § 28 Abs 1 Z 5 WEG 2002) oder § 18 Abs 1 Z 1 WEG 1975 (nun § 21 Abs 1 Z 1 WEG 2002) nicht. So hat der erkennende Senat sogar die Abberufung eines Verwalters nach § 18 Abs 1 Z 3 zweiter Fall WEG 1975 gegen einen Mehrheitseigentümer, der die Wohnungseigentumsverwaltung führte, für zulässig angesehen (5 Ob 2064/96g). Auch nach § 836 ABGB gilt im Übrigen nichts anderes. Zur Bestellung wie auch zur Abberufung eines Hausverwalters ist die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt (Klang2 III 1118; MietSlg 23.094 ua). Nur ganz ausnahmsweise bei Vorliegen wichtiger Gründe, Vollmacht und Auftrag zur Verwaltung nicht zu widerrufen, wenn der Bestellung eine Vereinbarung aller Miteigentümer untereinander zu einem über die normale Verwaltung hinausgehenden besonderen Zweck zugrundelag, wurde die Abberufung eines Hausverwalters als wichtige Veränderung im Sinne des § 834 f ABGB angesehen und der Gesamtheit der Miteigentümer vorbehalten (MietSlg 26.056). Solche Voraussetzungen liegen nicht vor. Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG gehört die Bestellung oder die Abberufung eines gemeinsamen Verwalters zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet, handelt es sich doch dabei um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Die diese (durch Mehrheitsentscheidung auszuübende) Befugnis der Miteigentümer näher regelnden Bestimmungen des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, und 2 WEG 1975 räumen das Recht, die Verwaltung zu kündigen, der Mehrheit der Miteigentümer ein. Danach, ob die zum Verwalter bestellte Person zugleich auch Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft ist, unterscheiden Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975 (nunmehr Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 2002) oder Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 (nun Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002) nicht. So hat der erkennende Senat sogar die Abberufung eines Verwalters nach Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, zweiter Fall WEG 1975 gegen einen Mehrheitseigentümer, der die Wohnungseigentumsverwaltung führte, für zulässig angesehen (5 Ob 2064/96g). Auch nach Paragraph 836, ABGB gilt im Übrigen nichts anderes. Zur Bestellung wie auch zur Abberufung eines Hausverwalters ist die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt (Klang2 römisch III 1118; MietSlg 23.094 ua). Nur ganz ausnahmsweise bei Vorliegen wichtiger Gründe, Vollmacht und Auftrag zur Verwaltung nicht zu widerrufen, wenn der Bestellung eine Vereinbarung aller Miteigentümer untereinander zu einem über die normale Verwaltung hinausgehenden besonderen Zweck zugrundelag, wurde die Abberufung eines Hausverwalters als wichtige Veränderung im Sinne des Paragraph 834, f ABGB angesehen und der Gesamtheit der Miteigentümer vorbehalten (MietSlg 26.056). Solche Voraussetzungen liegen nicht vor.

Da die angefochtene Entscheidung durch oberstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt ist, erweist sich das außerordentliche Rechtsmittel der Antragstellerin als unzulässig. Es war daher zurückzuweisen.

Abgesehen davon, dass im außerstreitigen Verfahren nach § 52 Abs 1 WEG 2002 der Ersatz der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung nicht vorgesehen ist, erweist sich der begehrte Kostenzuspruch in der Revisionsrekursbeantwortung der Fünfantragsgegnerin zufolge § 508a Abs 2 Satz 2 ZPO iVm § 521a Abs 2 ZPO als nicht berechtigt. Abgesehen davon, dass im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, WEG 2002 der

Ersatz der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung nicht vorgesehen ist, erweist sich der begehrte Kostenzuspruch in der Revisionsrekursbeantwortung der Fünftantragsgegnerin zufolge Paragraph 508 a, Absatz 2, Satz 2 ZPO in Verbindung mit Paragraph 521 a, Absatz 2, ZPO als nicht berechtigt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Textnummer

E72519

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00315.031.0210.000

Im RIS seit

11.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

04.10.2012

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