

TE OGH 2003/1/21 5Ob306/02i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.01.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes 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 Rechtssache der klagenden Partei DI Gerhard L*****, vertreten durch Dr. Aldo Frischenschlager und andere Rechtsanwälte in Linz, gegen die beklagten Parteien 1.) Dr. Andreas S*****, vertreten durch Dr. Alfred Jaeger und andere Rechtsanwälte in Linz, 2.) Karl-Heinz L*****, vertreten durch Dr. Georg Maxwald und Dr. Georg Bauer, Rechtsanwälte in Linz, 3.) Sylvia R*****, Selbstständige, und 4.) Manfred R*****, beide vertreten durch Dr. Bernhard Huber und andere Rechtsanwälte in Linz, 5.) DI Sylvia Q*****, und 6.) DI Walter Q*****, beide vertreten durch Mag. Harald Pisar, Rechtsanwalt in Linz, wegen 1.) Unterlassung (Streitwert EUR 2.009,77) und 2.) Leistung und Duldung (Streitwert EUR 5.087,10), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 29. August 2002, GZ 11 R 49/02f-29, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 14. Dezember 2001, GZ 2 C 813/01h-22, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die Kosten der Revisionsbeantwortungen binnen 14 Tagen zu ersetzen, und zwar der erstbeklagten Partei EUR 499,39 (darin EUR 83,23 USt), der zweitbeklagten Partei EUR 399,74 (darin EUR 66,62 USt), den dritt- und viertbeklagten Parteien EUR 549,34 (darin EUR 91,56 USt) und den fünf- und sechsbeklagten Parteien EUR 439,72 (darin EUR 73,29 USt).

Text

Entscheidungsgründe:

Auf der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches ***** mit der Adresse *****, wurde im Jahr 1988 Wohnungseigentum begründet. Die ehemaligen Miteigentümer dieser Liegenschaft schlossen am 21. 11. 1986 einen Vertrag über die gemeinsame Sanierung und das gemeinsame Bewohnen dieser Liegenschaft, worin neben der Pflicht zur Begründung von Wohnungseigentum (I) eine Festlegung der Erweiterung der Baulichkeiten (II), die Vorgangsweise bei der gemeinsamen Sanierung (III) sowie Regelungen für das gemeinsame Bewohnen (IV) beinhaltet sind. Auf der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches ***** mit der Adresse *****, wurde im Jahr 1988 Wohnungseigentum begründet. Die ehemaligen Miteigentümer dieser Liegenschaft schlossen am 21. 11. 1986 einen Vertrag über die gemeinsame Sanierung und das gemeinsame Bewohnen dieser Liegenschaft, worin neben der Pflicht zur Begründung von Wohnungseigentum (römisch eins) eine Festlegung der Erweiterung der Baulichkeiten (römisch II), die Vorgangsweise bei der gemeinsamen Sanierung (römisch III) sowie Regelungen für das gemeinsame Bewohnen (römisch IV) beinhaltet sind.

Punkt IV.(4) lautet: "Entscheidungen in Hausverwaltungsagenden werden im Sinne des Abs 2 mit den im WEG 1975 vorgesehenen Mehrheiten getroffen. Dessen ungeachtet bestellen die Vertragspartner jeweils einen Miteigentümer aus ihrer Mitte zum Hausverwalter, der sich um eine entsprechende Besorgung der Hausverwaltungsagenden zu kümmern hat. Diese Bestellung erfolgt für jeweils zwei Jahre - beginnend vom 1. Jänner 1987 - und hält folgende Reihenfolge ein: Dem jeweils mit der Hausverwaltung beauftragten Wohnungseigentümer steht es frei, die Hausverwaltung auch durch einen professionellen Hausverwalter in der jeweiligen Verantwortlichkeitsperiode durchführen zu lassen, doch trägt er dafür ausschließlich die anfallenden Kosten". Punkt römisch IV.(4) lautet: "Entscheidungen in Hausverwaltungsagenden werden im Sinne des Absatz 2, mit den im WEG 1975 vorgesehenen Mehrheiten getroffen. Dessen ungeachtet bestellen die Vertragspartner jeweils einen Miteigentümer aus ihrer Mitte zum Hausverwalter, der sich um eine entsprechende Besorgung der Hausverwaltungsagenden zu kümmern hat. Diese Bestellung erfolgt für jeweils zwei Jahre - beginnend vom 1. Jänner 1987 - und hält folgende Reihenfolge ein: Dem jeweils mit der Hausverwaltung beauftragten Wohnungseigentümer steht es frei, die Hausverwaltung auch durch einen professionellen Hausverwalter in der jeweiligen Verantwortlichkeitsperiode durchführen zu lassen, doch trägt er dafür ausschließlich die anfallenden Kosten".

Im Punkt V. verpflichteten sich die Vertragsparteien, die in dieser Vereinbarung enthaltenen Rechte und Pflichten einem eventuellen Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. Im Punkt römisch fünf. verpflichteten sich die Vertragsparteien, die in dieser Vereinbarung enthaltenen Rechte und Pflichten einem eventuellen Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden.

Am 12. März 1987 traten Dr. Mirabell W***** sowie der Kläger diesem Vertrag bei.

In der Sitzung der Hausgemeinschaft am 24. 5. 1993 wurde die Dauer der Hausverwaltung durch einen Miteigentümer einstimmig auf drei Jahre erstreckt.

In einer weiteren Versammlung der Mit- und Wohnungseigentümer vom 5. 2. 1999 wurde zum Themenbereich der Übergabe der Hausverwaltungsagenden festgehalten: "Gemäß dem turnusmäßigen Wechsel der Verwaltung übernimmt ab dem Jahr 2000 die Verwalteraufgabe Dr. Andreas S***** (Erstbeklagter) und wird dieser von den Wohnungseigentümern ab dem Jahr 2000 für die nächste dreijährige Periode zum Verwalter bestellt".

Zum Themenbereich der rückwirkend einzuhebenden Instandhaltungskostenbeiträge fasste die Wohnungseigentümergeinschaft den einstimmigen Beschluss:

"Der Zeitraum der rückwirkend zu leistenden Instandhaltungsbeiträge wird festgelegt mit Beginn des Jahres 1994 (1. 1. 1994) bis Ende 1998 (31. 12. 1998); die Höhe der rückwirkend einzuzahlenden Instandhaltungssumme wird festgelegt mit insgesamt S 250.000,--; entsprechend dem geltenden Verteilungsschlüssel berechnen sich die aliquoten Beträge wie folgt:

11 % für die Wohnungseigentümer L*****/W***** S 27.500,-- 16 % für die Wohnungseigentümer D*****/R***** S 40.000,-- 23 % für die Wohnungseigentümer L*****/S***** S 57.500,-- Hinsichtlich der Zahlungsmodalität wird einvernehmlich bestimmt, dass die geschuldeten Beträge in zwei Teilraten zu jeweils 50 % von den einzelnen Wohnungseigentümern zu begleichen sind, und zwar die erste Rate bis spätestens 30. 6. 1999 und die zweite Rate bis spätestens 31. 12. 1999."

Die dritt- und viertbeklagten Parteien zahlten als Eigentümer der Wohnung 1b (die sie 1998 gekauft hatten) zunächst einen Betrag von S 2.345,-- und (nach gescheiterten Vergleichsverhandlungen mit den Voreigentümern und nach einem Vergleich mit dem früheren Hausverwaltern über S 10.000,-- am 17. 4. 2000 den auf S 40.000,-- fehlenden Betrag von S 27.655,-- in den Instandhaltungsfonds ein. Am 12. 7. 2000 fand eine weitere Hausversammlung statt, an welcher alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses (der Kläger, alle Beklagten, Dr. W*****) teilnahmen. Dabei befasste man sich unter anderem mit der Frage der Rückzahlung des Betrages von S 27.655,-- aus dem Instandhaltungsfonds an das Ehepaar R***** (Dritt- und Viertbeklagte) sowie mit der Übergabe der Hausverwaltungsagenden an DI Gerhard L***** (Kläger) mit 31. 7. 2000 und mit der Entlastung des bisherigen Hausverwalters Dr. Andreas S***** (Erstbeklagter). Dem Punkt 1 der Tagesordnung, der Rückzahlung des Betrages von ATS 27.655,-- aus dem Instandhaltungsfonds an Sylvia und Manfred R*****, stimmten Karlheinz L*****, die Ehegatten Q***** und Dr. Andreas S*****, die auf Grund ihres Liegenschaftsanteils insgesamt 62 % der Stimmen verkörperten, zu. Die Ehegatten R***** stimmten nicht ab. DI L***** und Dr. W***** (zusammen 22 % Liegenschaftsanteile) stimmten dagegen.

Zum Punkt 2 der Tagesordnung, der Übergabe der Hausverwaltungsagenden an Gerhard L***** mit 31. 7. 2000 zur Richtigstellung des turnusmäßigen Überganges iS des Pkt. IV der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 iVm der Beitrittserklärung vom 12. 3. 1987 von Gerhard L***** ergab sich eine von Karlheinz L*****, den Ehegatten Q***** und R***** getragene Mehrheit von 59 %, wobei Dr. Andreas S***** seine Stimme nicht abgab. Dagegen stimmten DI L***** und Dr. W***** (zusammen 22 % Liegenschaftsanteile). Zum Punkt 2 der Tagesordnung, der Übergabe der Hausverwaltungsagenden an Gerhard L***** mit 31. 7. 2000 zur Richtigstellung des turnusmäßigen Überganges iS des Pkt. römisch IV der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 in Verbindung mit der Beitrittserklärung vom 12. 3. 1987 von Gerhard L***** ergab sich eine von Karlheinz L*****, den Ehegatten Q***** und R***** getragene Mehrheit von 59 %, wobei Dr. Andreas S***** seine Stimme nicht abgab. Dagegen stimmten DI L***** und Dr. W***** (zusammen 22 % Liegenschaftsanteile).

Für den Punkt 3 der Tagesordnung, der Entlastung von Dr. Andreas S*****, ergab sich durch die Stimmen von Karlheinz L*****, den Ehegatten Q***** und R***** eine Mehrheit von 59 %. Dr. Andreas S***** beteiligte sich nicht an der Abstimmung.

Nach diesem Beschluss verkündete Dr. Andreas S***** seinen Rücktritt als Hausverwalter und wurde von Karlheinz L*****, den Ehegatten Q***** und R***** als Hausverwalter abberufen. Dr. Andreas S***** übertrug interimistisch bis zur Klärung der Situation die Hausverwaltung an Karlheinz L*****, Manfred R***** und DI Walter Q*****, die ihrer Bestellung zustimmten. Dagegen stimmten DI L***** und Dr. W***** (zusammen 22 % Liegenschaftsanteile). Dieser letzte Punkt hatte sich ursprünglich nicht auf der Tagesordnung befunden. Mit Vertrag vom 21. 7. 2000 verkaufte der Erstbeklagte seine Anteile an der Liegenschaft.

Das Protokoll der Wohnungseigentümersammlung vom 12. 7. 2000 ging dem Kläger am 21. 8. 2000 zu.

Eine Auszahlung von S 27.655,-- an die Ehegatten R***** aus dem Instandhaltungsfonds ist bisher nicht erfolgt.

Der Kläger begehrte mit seiner (am 18. 10. 2000 bei Gericht eingelangten und später modifizierten) Klage,

1. der Erstbeklagte sei schuldig, die Auszahlung des Betrages von S 27.655,-- an die dritt- und viertbeklagte Partei zu unterlassen, und die dritt- und viertbeklagten Parteien seien schuldig, die Entgegennahme einer Rückzahlung aus der Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft *****, in diesem Betrag zu unterlassen; sowie
2. der Erstbeklagte sei schuldig, die Aufgaben des Hausverwalters bis 31. 12. 2002 für die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft *****, auszuüben und die zweit- bis sechsbeklagten Parteien seien schuldig, die weitere Ausübung der Hausverwaltung durch den Erstbeklagten zu dulden.

Zu Punkt 1 des Klagebegehrens führte der Kläger zusammengefasst aus, dass der Beschluss über die Rückzahlung einer gebundenen Rücklage an Personen, die sie geleistet hätten, gegen zwingendes Gesetzesrecht (§ 16 WEG) verstoße und daher nichtig sei. Seine Klagelegitimation dafür ergäbe sich aus einer analogen Anwendung der actio pro socio auch auf die Wohnungseigentümergeinschaft. Zu Punkt 1 des Klagebegehrens führte der Kläger zusammengefasst aus, dass der Beschluss über die Rückzahlung einer gebundenen Rücklage an Personen, die sie geleistet hätten, gegen zwingendes Gesetzesrecht (Paragraph 16, WEG) verstoße und daher nichtig sei. Seine Klagelegitimation dafür ergäbe sich aus einer analogen Anwendung der actio pro socio auch auf die Wohnungseigentümergeinschaft.

Punkt 2 des Klagebegehrens wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der Erstbeklagte auf Grund der als Gemeinschaftsordnung anzusehenden Vereinbarung vom 21. 11. 1986 unter Berücksichtigung der im Jahr 1993 beschlossenen Verlängerung der Frist verpflichtet sei, die Hausverwaltung vom Jänner 2000 bis zum Dezember 2002 auszuüben. Durch die beschlussmäßige Abberufung des Erstbeklagten und die interimistische Bestellung von anderen Verwaltern hätten die Beklagten gegen ihre vertragliche Verpflichtung verstoßen. Ein Mehrheitsbeschluss darüber entfalte keine Wirkung, weil dies kein Gegenstand der Verwaltung, sondern vielmehr der Verfassung der Gemeinschaft sei, was einen einstimmigen Beschluss erfordere. Eine Fristversäumung hinsichtlich der Beschlussanfechtung liege nicht vor, weil es hier um eine inhaltliche Kontrolle bezüglich eines Verstoßes gegen die Gemeinschaftsordnung gehe und nichtige Beschlüsse unbefristet anfechtbar seien.

Die beklagten Parteien bestritten dieses Vorbringen und führten zusammengefasst aus:

Der Erstbeklagte: In der Zeit von 1997 bis 1999 habe turnusmäßig Dr. W***** die Agenden der Hausverwaltung

ausgeübt und die Tatsache, dass sie dabei vom Kläger unterstützt worden sei, würde nichts daran ändern, dass auf Grund der festgelegten Reihenfolge ab 1. 1. 2000 der Kläger die Hausverwaltung ausüben hätte müssen; ein entsprechender Beschluss sei aber nicht gefasst worden. Deshalb sei ein Beschluss zur Übertragung der Hausverwaltungsagenden an den Kläger zur Richtigstellung dieses turnusmäßigen Überganges genau im Sinne jener vertraglich vereinbarten Gemeinschaftsordnung ergangen, deren Verletzung der Kläger nun behaupte. Nachdem der Kläger die Übernahme seiner Verpflichtung jedoch verweigert habe, sei im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft die Hausverwaltung interimistisch an die zweit-, viert- und sechsbeklagte Partei übergeben worden. Der Erstbeklagte sei damit seit August 2000 nicht mehr zeichnungsberechtigt und damit auch nicht mehr passivlegitimiert. Die Zahlung von S 27.655,-- sei von der dritt- und viertbeklagten Partei nur unter Vorbehalt erfolgt und nicht Teil des Gemeinschaftsvermögens der Wohnungseigentümerschaft geworden. Auch sei der Kläger zu Punkt 1 des Klagebegehrens nicht aktivlegitimiert, da Ansprüche aus § 16 WEG nur von der Gemeinschaft und von einem einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden könnten. Der Erstbeklagte: In der Zeit von 1997 bis 1999 habe turnusmäßig Dr. W***** die Agenden der Hausverwaltung ausgeübt und die Tatsache, dass sie dabei vom Kläger unterstützt worden sei, würde nichts daran ändern, dass auf Grund der festgelegten Reihenfolge ab 1. 1. 2000 der Kläger die Hausverwaltung ausüben hätte müssen; ein entsprechender Beschluss sei aber nicht gefasst worden. Deshalb sei ein Beschluss zur Übertragung der Hausverwaltungsagenden an den Kläger zur Richtigstellung dieses turnusmäßigen Überganges genau im Sinne jener vertraglich vereinbarten Gemeinschaftsordnung ergangen, deren Verletzung der Kläger nun behaupte. Nachdem der Kläger die Übernahme seiner Verpflichtung jedoch verweigert habe, sei im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft die Hausverwaltung interimistisch an die zweit-, viert- und sechsbeklagte Partei übergeben worden. Der Erstbeklagte sei damit seit August 2000 nicht mehr zeichnungsberechtigt und damit auch nicht mehr passivlegitimiert. Die Zahlung von S 27.655,-- sei von der dritt- und viertbeklagten Partei nur unter Vorbehalt erfolgt und nicht Teil des Gemeinschaftsvermögens der Wohnungseigentümerschaft geworden. Auch sei der Kläger zu Punkt 1 des Klagebegehrens nicht aktivlegitimiert, da Ansprüche aus Paragraph 16, WEG nur von der Gemeinschaft und von einem einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden könnten.

Die Dritt- und Viertbeklagten: Die Einteilung der Verwalter im Wohnungseigentumsvertrag sei ohnehin bereits einvernehmlich aufgehoben worden und der Verwalter jeweils durch einen neuen Beschluss durch die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit bestellt worden. Es sei unrichtig, dass auf die Dritt- und Viertbeklagten ein Betrag von S 40.000,-- Instandhaltungsbeitrag entfallen solle; der Beschluss sei so gefasst worden, dass der auf die jeweilige Eigentumswohnung entfallende Betrag von den jeweiligen zeitlich nacheinander vorhandenen Eigentümern anteilig je nach Ausmaß und Dauer der Innehabung des Eigentums zu leisten sei. Die dritt- und viertbeklagten Parteien hätten daher lediglich einen Betrag von S 2.345,-- anteilig zu zahlen gehabt; der Restbetrag von S 37.655,-- wäre von der Hausverwaltung von ihren Voreigentümern (den Ehegatten P*****) einzufordern gewesen. Ein entsprechender Prozess habe mit einem Vergleich über S 10.000,-- geendet; die Zahlung des Restbetrages von S 27.655,-- sei von den Dritt- und Viertbeklagten nur auf Grund des Druckes von Dr. W***** erfolgt; jedoch unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Auch zu diesem Zeitpunkt sei allen Miteigentümern klar gewesen, dass die Einzahlung erstens unter Vorbehalt und zweitens von Nichtschuldern geleistet worden wäre, sodass aus dem genannten Grund das Rückzahlungsverbot des § 16 WEG nicht anwendbar sei. Auch hätten sie gemäß § 1431 ABGB den Anspruch, die unter Vorbehalt geleistete Zahlung zurückzufordern. Im Übrigen fehle dem Kläger zu Punkt 1 des Klagebegehrens die Aktivlegitimation, weil er keinen Anspruch habe, der über die Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses hinausgehe; im Fall einer erfolgreichen Anfechtung dieses Beschlusses müsste die Hausverwaltung dafür sorgen, dass die Situation entsprechend den jeweils gültigen Beschlüssen eintrete. Es sei auch Verfristung des Anspruches auf Anfechtung der Mehrheitsbeschlüsse eingetreten. Die Dritt- und Viertbeklagten: Die Einteilung der Verwalter im Wohnungseigentumsvertrag sei ohnehin bereits einvernehmlich aufgehoben worden und der Verwalter jeweils durch einen neuen Beschluss durch die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit bestellt worden. Es sei unrichtig, dass auf die Dritt- und Viertbeklagten ein Betrag von S 40.000,-- Instandhaltungsbeitrag entfallen solle; der Beschluss sei so gefasst worden, dass der auf die jeweilige Eigentumswohnung entfallende Betrag von den jeweiligen zeitlich nacheinander vorhandenen Eigentümern anteilig je nach Ausmaß und Dauer der Innehabung des Eigentums zu leisten sei. Die dritt- und viertbeklagten Parteien hätten daher lediglich einen Betrag von S 2.345,-- anteilig zu zahlen gehabt; der Restbetrag von S 37.655,-- wäre von der Hausverwaltung von ihren Voreigentümern (den Ehegatten P*****) einzufordern gewesen. Ein entsprechender Prozess habe mit einem Vergleich über S 10.000,-- geendet; die Zahlung

des Restbetrages von S 27.655,- sei von den Dritt- und Viertbeklagten nur auf Grund des Druckes von Dr. W***** erfolgt; jedoch unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Auch zu diesem Zeitpunkt sei allen Miteigentümern klar gewesen, dass die Einzahlung erstens unter Vorbehalt und zweitens von Nichtschuldern geleistet worden wäre, sodass aus dem genannten Grund das Rückzahlungsverbot des Paragraph 16, WEG nicht anwendbar sei. Auch hätten sie gemäß Paragraph 1431, ABGB den Anspruch, die unter Vorbehalt geleistete Zahlung zurückzufordern. Im Übrigen fehle dem Kläger zu Punkt 1 des Klagebegehrens die Aktivlegitimation, weil er keinen Anspruch habe, der über die Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses hinausgehe; im Fall einer erfolgreichen Anfechtung dieses Beschlusses müsste die Hausverwaltung dafür sorgen, dass die Situation entsprechend den jeweils gültigen Beschlüssen eintrete. Es sei auch Verfristung des Anspruches auf Anfechtung der Mehrheitsbeschlüsse eingetreten.

Die Fünft- und Sechstbeklagten: Durch den in der Sitzung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 5. 2. 1999 festgestellten Übergang der Verwaltungsaufgaben per 1. 1. 2000 auf den Erstbeklagten sei bereits von der ursprünglichen Vereinbarung abgewichen worden und diese damit einstimmig geändert worden. Weiters sei der Kläger selbst durch die gemeinsame Ausübung der Hausverwaltung mit Dr. W***** davon abgewichen, sodass der Beschluss über die Übertragung der Hausverwaltungsagenden an den Kläger nicht nichtig sei, sondern entspreche er gerade dem durch die Hausverwaltung bereits seit Jahren dokumentierten Willen. Es habe daher im vorliegenden Fall auch mit einfacher Mehrheit die Enthebung des Erstbeklagten stattfinden können und die Übertragung auf die zweit-, viert- und sechstbeklagte Parteien gemeinsam beschlossen werden können. Zu Punkt 1 des Klagebegehrens seien sie passiv nicht legitimiert; die Anfechtung der Beschlüsse sei verfristet.

Der Zweitbeklagte schloss sich all diesen Ausführungen an. Da die Beklagten in der ersten Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung die Unzulässigkeit des Rechtsweges einwendeten, fasste das (damalige) Erstgericht am 17. 11. 2000 den unangefochten gebliebenen Beschluss, dass die gegenständliche Rechtssache im streitigen Verfahren abzuführen ist.

In der Sache selbst wies das Erstgericht beide Klagebegehren ab. In seiner rechtlichen Beurteilung führte es zu Punkt 1 des Klagebegehrens zusammengefasst aus, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Liegenschaft gemäß § 14 Abs 1 WEG die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheide. In der demonstrativen Aufzählung des § 14 Abs 1 WEG sei auch die Bildung einer angemessenen Rücklage als ordentliche Verwaltungsangelegenheit (Z 2) angeführt, sodass auch die Rückzahlung eines Teilbetrages aus der Rücklage eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung darstelle. Dem Einwand der klagenden Partei, der Beschluss sei nichtig, könne deshalb nicht gefolgt werden, weil keine Leistungsverpflichtung der dritt- und viertbeklagten Partei bestanden habe, welche erst am 13. 8. 1998 das Wohnungseigentum an der Wohnung W 1B erworben hätten, Beiträge für den Zeitraum vom 1. 1. 1994 bis 31. 12. 1998 in den Instandhaltungsfonds einzuzahlen. Zwingendes Gesetzesrecht sei durch den Beschluss daher nicht verletzt worden. Das Klagebegehren sei weiters als verspätet wegen Versäumung der Frist gemäß § 13b Abs 4 lit a WEG abzuweisen; darüber hinaus sei der Erstbeklagte nicht passivlegitimiert, weil die Hausverwaltung seit 1. 8. 2000 von der zweit-, viert- und sechstbeklagten Partei ausgeübt werde, wobei auch die Verfügung über das Sparbuch mit der Instandhaltungsrücklage vom Erstbeklagten an diesen übertragen worden sei. Auch bezüglich der Beschlüsse bezüglich der Übertragung der Hausverwaltung an die Dritt-, Viert- und Sechstbeklagten liege keine Nichtigkeit vor, weil gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WEG die Wohnungseigentümergeinschaft die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters durch Mehrheitsbeschluss vornehmen könne. Die in der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 getroffene Regelung der Hausverwaltungsreihenfolge müsse dem Recht der Mehrheit, einen Hausverwalter abzuwählen oder zu bestellen, weichen. Schließlich könnten Gründe, wie etwa Pflichtverletzung, Krankheit oder Verlust des Wohnungseigentums vorliegen, die die vorzeitige Entlastung und Neubestellung des Hausverwalters nötig machten, sodass eine Abweichung von der vertraglichen Vereinbarung durch Mehrheitsbeschluss möglich sein müsse. Auch hier sei die Klagseinbringung vom 18. 10. 2000 verspätet, sodass auch Punkt 2 des Klagebegehrens abzuweisen gewesen sei. Die in der Hausversammlung vom 12. 7. 2000 gefassten Beschlüsse seien durch Mehrheitsbeschluss jedenfalls wirksam zustande gekommen. Hinsichtlich der erst- und zweitbeklagten Parteien sei die Klage deshalb abzuweisen gewesen, weil diese mittlerweile nicht mehr Wohnungseigentümer seien, sodass sie weder auf Verwaltungstätigkeiten noch auf Vorgangsweisen der Wohnungseigentümergeinschaft Einfluss nehmen könnten. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers in der Hauptsache nicht Folge und sprach aus, dass der Entscheidungsgegenstand insgesamt EUR 4.000,-, nicht aber EUR 20.000,- übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte im Wesentlichen folgendes aus: In der Sache selbst wies das Erstgericht beide

Klagebegehren ab. In seiner rechtlichen Beurteilung führte es zu Punkt 1 des Klagebegehrens zusammengefasst aus, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Liegenschaft gemäß Paragraph 14, Absatz eins, WEG die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheide. In der demonstrativen Aufzählung des Paragraph 14, Absatz eins, WEG sei auch die Bildung einer angemessenen Rücklage als ordentliche Verwaltungsangelegenheit (Ziffer 2.) angeführt, sodass auch die Rückzahlung eines Teilbetrages aus der Rücklage eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung darstelle. Dem Einwand der klagenden Partei, der Beschluss sei nichtig, könne deshalb nicht gefolgt werden, weil keine Leistungsverpflichtung der dritt- und viertbeklagten Partei bestanden habe, welche erst am 13. 8. 1998 das Wohnungseigentum an der Wohnung W 1B erworben hätten, Beiträge für den Zeitraum vom 1. 1. 1994 bis 31. 12. 1998 in den Instandhaltungsfonds einzuzahlen. Zwingendes Gesetzesrecht sei durch den Beschluss daher nicht verletzt worden. Das Klagebegehren sei weiters als verspätet wegen Versäumung der Frist gemäß Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera a, WEG abzuweisen; darüber hinaus sei der Erstbeklagte nicht passivlegitimiert, weil die Hausverwaltung seit 1. 8. 2000 von der zweit-, viert- und sechsbeklagten Partei ausgeübt werde, wobei auch die Verfügung über das Sparbuch mit der Instandhaltungsrücklage vom Erstbeklagten an diesen übertragen worden sei. Auch bezüglich der Beschlüsse bezüglich der Übertragung der Hausverwaltung an die Dritt-, Viert- und Sechsbeklagten liege keine Nichtigkeit vor, weil gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG die Wohnungseigentümergeinschaft die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters durch Mehrheitsbeschluss vornehmen könne. Die in der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 getroffene Regelung der Hausverwaltungsreihenfolge müsse dem Recht der Mehrheit, einen Hausverwalter abzuwählen oder zu bestellen, weichen. Schließlich könnten Gründe, wie etwa Pflichtverletzung, Krankheit oder Verlust des Wohnungseigentums vorliegen, die die vorzeitige Entlastung und Neubestellung des Hausverwalters nötig machten, sodass eine Abweichung von der vertraglichen Vereinbarung durch Mehrheitsbeschluss möglich sein müsse. Auch hier sei die Klagseinbringung vom 18. 10. 2000 verspätet, sodass auch Punkt 2 des Klagebegehrens abzuweisen gewesen sei. Die in der Hausversammlung vom 12. 7. 2000 gefassten Beschlüsse seien durch Mehrheitsbeschluss jedenfalls wirksam zustande gekommen. Hinsichtlich der erst- und zweitbeklagten Parteien sei die Klage deshalb abzuweisen gewesen, weil diese mittlerweile nicht mehr Wohnungseigentümer seien, sodass sie weder auf Verwaltungstätigkeiten noch auf Vorgangsweisen der Wohnungseigentümergeinschaft Einfluss nehmen könnten. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers in der Hauptsache nicht Folge und sprach aus, dass der Entscheidungsgegenstand insgesamt EUR 4.000,--, nicht aber EUR 20.000,-- übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte im Wesentlichen folgendes aus:

Vorauszuschicken sei, dass im vorliegenden Verfahren das WEG 1975 zur Anwendung gelange. Die Frage der Verfristung im Sinne des § 13b Abs 4 WEG stelle sich im vorliegenden streitigen Verfahren nicht (rechtskräftiger Beschluss ON 4). Vorauszuschicken sei, dass im vorliegenden Verfahren das WEG 1975 zur Anwendung gelange. Die Frage der Verfristung im Sinne des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG stelle sich im vorliegenden streitigen Verfahren nicht (rechtskräftiger Beschluss ON 4).

Unter den vielfach unter der Bezeichnung "Gemeinschaftsordnung" zusammengefassten Regelungen würden Bestimmungen eines Wohnungseigentumsvertrages verstanden, die nicht Rechtsbeziehungen der beiden Vertragsteile in ihrer Eigenschaft als Käufer und Verkäufer, sondern Regelungen, die bereits die geplante Mit- und Wohnungseigentümergeinschaft betreffen, enthielten, und damit über die obligatorischen Beziehungen der unmittelbar beteiligten Vertragsteile hinausgingen. Diese Bestimmungen sollten die reibungsfreie Nutzung der Wohnhausanlage bereits in der Gründungsphase garantieren; sie unterlägen dem Erfordernis der Einstimmigkeit. Dazu gerechnet würden etwa Vertragspunkte über die Versicherungs- und Wiederaufbaupflicht nach § 6 WEG, über die Hausverwaltung nach § 13 WEG und anderes mehr. Ungeachtet der Frage, ob die Bestellung des Erstbeklagten in der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft am 5. 2. 1999 zum Verwalter ab dem Jahr 2000 für die nächste dreijährige Periode dieser Gemeinschaftsordnung entsprochen habe oder nicht, stelle diese Bedingung doch einen einstimmigen Beschluss der Gemeinschaft dar, womit die genannte Gemeinschaftsordnung in ihrem Wortlaut über die Reihenfolge der Hausverwalter einstimmig geändert worden sei. Dass diese Gemeinschaftsordnung aber deswegen gerade in ihrem Punkt IV einstimmig (schlüssig) aufgehoben worden wäre, und damit als vertragliche Verpflichtung zwischen den Parteien nicht mehr existent wäre, lasse sich daraus nicht ableiten. Zutreffend sei vom Erstgericht daher festgestellt worden, dass der Erstbeklagte mit 1. 1. 2000 die Hausverwaltung (wirksam) übernommen habe. Allerdings übersehe der Berufungswerber, dass nicht nur die Miteigentümer für die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern auch der Verwalter sein Vertragsverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft ordentlich kündigen oder vorzeitig

auflösen könne. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass die Frage einer Beendigung der Hausverwaltertätigkeit durch einen Einzelnen in der Gemeinschaftsordnung nicht geregelt worden sei, sondern dort lediglich die Reihenfolge der Hausverwalter sowie die Möglichkeit der Heranziehung eines professionellen Hausverwalters festgelegt worden sei. Darüber hinaus sei auch ausdrücklich im ersten Satz zu IV Abs 4 festgelegt worden, dass Entscheidungen in Hausverwaltungsagenden mit den im WEG 1975 vorsehenden Mehrheiten getroffen würden. Dazu sei nun auf § 14 Abs 1 WEG zu verweisen, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer - unbeschadet der Minderheitsrechte nach § 13a - entscheide. Dazu zähle gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WEG auch die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters. Unter den vielfach unter der Bezeichnung "Gemeinschaftsordnung" zusammengefassten Regelungen würden Bestimmungen eines Wohnungseigentumsvertrages verstanden, die nicht Rechtsbeziehungen der beiden Vertragsteile in ihrer Eigenschaft als Käufer und Verkäufer, sondern Regelungen, die bereits die geplante Mit- und Wohnungseigentumsgemeinschaft betreffen, enthielten, und damit über die obligatorischen Beziehungen der unmittelbar beteiligten Vertragsteile hinausgingen. Diese Bestimmungen sollten die reibungsfreie Nutzung der Wohnhausanlage bereits in der Gründungsphase garantieren; sie unterlägen dem Erfordernis der Einstimmigkeit. Dazu gerechnet würden etwa Vertragspunkte über die Versicherungs- und Wiederaufbaupflicht nach Paragraph 6, WEG, über die Hausverwaltung nach Paragraph 13, WEG und anderes mehr. Ungeachtet der Frage, ob die Bestellung des Erstbeklagten in der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft am 5. 2. 1999 zum Verwalter ab dem Jahr 2000 für die nächste dreijährige Periode dieser Gemeinschaftsordnung entsprochen habe oder nicht, stelle diese Bedingung doch einen einstimmigen Beschluss der Gemeinschaft dar, womit die genannte Gemeinschaftsordnung in ihrem Wortlaut über die Reihenfolge der Hausverwalter einstimmig geändert worden sei. Dass diese Gemeinschaftsordnung aber deswegen gerade in ihrem Punkt römisch IV einstimmig (schlüssig) aufgehoben worden wäre, und damit als vertragliche Verpflichtung zwischen den Parteien nicht mehr existent wäre, lasse sich daraus nicht ableiten. Zutreffend sei vom Erstgericht daher festgestellt worden, dass der Erstbeklagte mit 1. 1. 2000 die Hausverwaltung (wirksam) übernommen habe. Allerdings übersehe der Berufungswerber, dass nicht nur die Miteigentümer für die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern auch der Verwalter sein Vertragsverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft ordentlich kündigen oder vorzeitig auflösen könne. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass die Frage einer Beendigung der Hausverwaltertätigkeit durch einen Einzelnen in der Gemeinschaftsordnung nicht geregelt worden sei, sondern dort lediglich die Reihenfolge der Hausverwalter sowie die Möglichkeit der Heranziehung eines professionellen Hausverwalters festgelegt worden sei. Darüber hinaus sei auch ausdrücklich im ersten Satz zu römisch IV Absatz 4, festgelegt worden, dass Entscheidungen in Hausverwaltungsagenden mit den im WEG 1975 vorsehenden Mehrheiten getroffen würden. Dazu sei nun auf Paragraph 14, Absatz eins, WEG zu verweisen, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer - unbeschadet der Minderheitsrechte nach Paragraph 13 a, - entscheide. Dazu zähle gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG auch die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters.

Eine ergänzende Vertragsauslegung im Sinne des § 914 ABGB habe im vorliegenden Fall nicht stattzufinden: Es fehle nämlich schon deshalb an einer sogenannten "Vertragslücke", weil bereits im Vertrag festgelegt worden sei, dass Entscheidungen in Hausverwaltungsagenden mit den im WEG 1975 vorgesehenen Mehrheiten getroffen würden und damit die Anwendung des dispositiven Rechtes vereinbart worden sei. Damit greife schon aus diesem Grund das dispositive Recht ein, dessen Zweck es auch sei, für im Vertrag nicht geregelte Fragen Regeln zur Verfügung zu stellen. Auch erwiesen sich die Normen des WEG 1975 für den konkreten Fall weder als unangemessen, unsachgerecht noch als unbillig. Schon in den Vertrag selbst sei die Möglichkeit der Weitergabe der Verwaltung aufgenommen worden. Eine ergänzende Vertragsauslegung im Sinne des Paragraph 914, ABGB habe im vorliegenden Fall nicht stattzufinden: Es fehle nämlich schon deshalb an einer sogenannten "Vertragslücke", weil bereits im Vertrag festgelegt worden sei, dass Entscheidungen in Hausverwaltungsagenden mit den im WEG 1975 vorgesehenen Mehrheiten getroffen würden und damit die Anwendung des dispositiven Rechtes vereinbart worden sei. Damit greife schon aus diesem Grund das dispositive Recht ein, dessen Zweck es auch sei, für im Vertrag nicht geregelte Fragen Regeln zur Verfügung zu stellen. Auch erwiesen sich die Normen des WEG 1975 für den konkreten Fall weder als unangemessen, unsachgerecht noch als unbillig. Schon in den Vertrag selbst sei die Möglichkeit der Weitergabe der Verwaltung aufgenommen worden.

So wie aber ein Verwalter durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer aus wichtigem Grund vorzeitig abberufen werden könne, sei auch ein vorzeitiger Rücktritt des Verwalters aus wichtigen Gründen einem Dauerschuldverhältnis

immanent. Es würden daher die allgemeinen Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes gelten, insbesondere §§ 1002 ff ABGB. Als Machthaber im Sinne des 22. Hauptstückes des ABGB würden den Verwalter alle dort normierten Rechte und Pflichten treffen. Zur Frage der Beendigung der Verwalterstellung sei allgemein darauf hinzuweisen, dass § 18 WEG in wesentlichen Bereichen der Beendigung der Verwaltung Sonderrechte im Vergleich zu den Bestimmungen des ABGB (insbesondere § 1020 ABGB) schaffe. § 18 WEG schaffe damit zwar zu Gunsten der Wohnungs- und Miteigentümer unabdingbare Kündigungsmöglichkeiten, lasse jedoch die im ABGB ansonsten vorgesehenen Endigungsgründe unberührt. So wie aber ein Verwalter durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer aus wichtigem Grund vorzeitig abberufen werden könne, sei auch ein vorzeitiger Rücktritt des Verwalters aus wichtigen Gründen einem Dauerschuldverhältnis immanent. Es würden daher die allgemeinen Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes gelten, insbesondere Paragraphen 1002, ff ABGB. Als Machthaber im Sinne des 22. Hauptstückes des ABGB würden den Verwalter alle dort normierten Rechte und Pflichten treffen. Zur Frage der Beendigung der Verwalterstellung sei allgemein darauf hinzuweisen, dass Paragraph 18, WEG in wesentlichen Bereichen der Beendigung der Verwaltung Sonderrechte im Vergleich zu den Bestimmungen des ABGB (insbesondere Paragraph 1020, ABGB) schaffe. Paragraph 18, WEG schaffe damit zwar zu Gunsten der Wohnungs- und Miteigentümer unabdingbare Kündigungsmöglichkeiten, lasse jedoch die im ABGB ansonsten vorgesehenen Endigungsgründe unberührt.

Wenn vom Erstgericht also die unbekämpfte Feststellung getroffen worden sei: "... verkündete Dr. Andreas S***** seinen Rücktritt als Hausverwalter und wurde von Karlheinz L*****, den Ehegatten Q***** und R***** als Hausverwalter abberufen", so liege hier ein Fall der Aufkündigung der angenommenen Vollmacht durch den Machthaber gemäß § 1021 ABGB vor. Das Geschäftsbesorgungsverhältnis ende mit sofortiger Wirkung durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung des Machthabers (Aufkündigung); dies gelte sowohl für den Auftrag wie für die bloße Vollmacht, wenn Geschäfte besorgt würden. Die Kündigung durch den Machthaber löse Schadenersatzansprüche des Geschäftsherrn aus; er hafte freilich nicht, wenn das Geschäft zufällig unmöglich werde, bei Kündigung mit angemessener Frist im Falle eines unbefristeten Dauerschuldverhältnisses oder bei vorzeitiger Auflösung aus wichtigem Grund. Nach der Rechtsprechung habe gemäß § 1021 ABGB auch der Prokurist die Möglichkeit, das Vollmachtsverhältnis mit sofortiger Wirkung zu lösen, wobei der Beweggrund hierfür unbeachtlich sei. Wenn vom Erstgericht also die unbekämpfte Feststellung getroffen worden sei: "... verkündete Dr. Andreas S***** seinen Rücktritt als Hausverwalter und wurde von Karlheinz L*****, den Ehegatten Q***** und R***** als Hausverwalter abberufen", so liege hier ein Fall der Aufkündigung der angenommenen Vollmacht durch den Machthaber gemäß Paragraph 1021, ABGB vor. Das Geschäftsbesorgungsverhältnis ende mit sofortiger Wirkung durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung des Machthabers (Aufkündigung); dies gelte sowohl für den Auftrag wie für die bloße Vollmacht, wenn Geschäfte besorgt würden. Die Kündigung durch den Machthaber löse Schadenersatzansprüche des Geschäftsherrn aus; er hafte freilich nicht, wenn das Geschäft zufällig unmöglich werde, bei Kündigung mit angemessener Frist im Falle eines unbefristeten Dauerschuldverhältnisses oder bei vorzeitiger Auflösung aus wichtigem Grund. Nach der Rechtsprechung habe gemäß Paragraph 1021, ABGB auch der Prokurist die Möglichkeit, das Vollmachtsverhältnis mit sofortiger Wirkung zu lösen, wobei der Beweggrund hierfür unbeachtlich sei.

Auch in der Lehre werde aus § 1021 ABGB gefolgert, dass der Auftragnehmer im Gegensatz zum Auftraggeber keineswegs berechtigt sei, den Auftrag folgenlos, jederzeit nach Belieben, dh ohne Grund einseitig zu lösen; dies ohne Rücksicht darauf, ob der Auftrag als Zielschuldverhältnis oder als Dauerschuldverhältnis gestaltet sei, ob die Dauerbeauftragung unbefristet oder befristet erfolge, oder ob er mit der Erfüllung der Geschäftsbesorgungspflicht bereits begonnen habe oder nicht. Hieraus ergebe sich, dass abgesehen von einem einzigen Fall - Eintritt eines unvorhergesehenen und unvermeidlichen Hindernisses - eine solche einseitige Auflösung vor Vertragserfüllung eine Vertragsverletzung darstelle, die zwar keinen Erfüllungsanspruch auslöse, aber Schadenersatzfolgen habe. Ob im vorliegenden Fall ein wichtiger Grund für die Vertragsauflösung durch den Erstbeklagten wegen der Veräußerung seiner Miteigentumsanteile vorgelegen sei oder nicht, könne im vorliegenden Verfahren aber dahingestellt bleiben. Eine Pflicht zur persönlichen Ausübung des Verwalteramtes auf Grund des synallagmatischen Vertragsverhältnisses sei daher zu verneinen und würde - konsequent zu Ende gedacht - bedeuten, dass eine Vertragspartei auch noch Jahre nach ihrem Ausscheiden aus dem Wohnungseigentümerverband wegen Verletzung einer ehemals bestandenen synallagmatischen Verpflichtung zur Ausübung der Verwaltung verpflichtet wäre. Auch in der Lehre werde aus Paragraph 1021, ABGB gefolgert, dass der Auftragnehmer im Gegensatz zum Auftraggeber keineswegs berechtigt sei, den Auftrag folgenlos, jederzeit nach Belieben, dh ohne Grund einseitig zu lösen; dies ohne Rücksicht darauf, ob der Auftrag als Zielschuldverhältnis oder als Dauerschuldverhältnis gestaltet sei, ob die Dauerbeauftragung unbefristet

oder befristet erfolge, oder ob er mit der Erfüllung der Geschäftsbesorgungspflicht bereits begonnen habe oder nicht. Hieraus ergebe sich, dass abgesehen von einem einzigen Fall - Eintritt eines unvorhergesehenen und unvermeidlichen Hindernisses - eine solche einseitige Auflösung vor Vertragserfüllung eine Vertragsverletzung darstelle, die zwar keinen Erfüllungsanspruch auslöse, aber Schadenersatzfolgen habe. Ob im vorliegenden Fall ein wichtiger Grund für die Vertragsauflösung durch den Erstbeklagten wegen der Veräußerung seiner Miteigentumsanteile vorgelegen sei oder nicht, könne im vorliegenden Verfahren aber dahingestellt bleiben. Eine Pflicht zur persönlichen Ausübung des Verwalteramtes auf Grund des synallagmatischen Vertragsverhältnisses sei daher zu verneinen und würde - konsequent zu Ende gedacht - bedeuten, dass eine Vertragspartei auch noch Jahre nach ihrem Ausscheiden aus dem Wohnungseigentümergeinschaft wegen Verletzung einer ehemals bestandenen synallagmatischen Verpflichtung zur Ausübung der Verwaltung verpflichtet wäre.

Würde man die hier vorliegende Beendigung des Vertragsverhältnisses durch den Geschäftsbesorger im Sinne des § 1021 ABGB nicht als wirksam anerkennen, so käme die Beendigung durch beiderseitiges Einvernehmen durch den gegebenen (und auf Grund der obigen Ausführungen auch wirksamen) Mehrheitsbeschluss auf Abberufung in Betracht. Würde man die hier vorliegende Beendigung des Vertragsverhältnisses durch den Geschäftsbesorger im Sinne des Paragraph 1021, ABGB nicht als wirksam anerkennen, so käme die Beendigung durch beiderseitiges Einvernehmen durch den gegebenen (und auf Grund der obigen Ausführungen auch wirksamen) Mehrheitsbeschluss auf Abberufung in Betracht.

Nachdem aber nicht nur die Frage einer (vorzeitigen) Beendigung der Verwaltertätigkeit, sondern auch die Frage einer Neubestellung in diesem Fall im Vertrag vom 21. 11. 1986 eine Entscheidung in Hausverwaltungsagenden darstelle, seien auch dafür (vertragsgemäß) die Regelungen des WEG heranzuziehen und die interimistische Bestellung von drei anderen Wohnungseigentümern als Hausverwalter durch Mehrheitsbeschluss als wirksam anzuerkennen. Zutreffend habe das Erstgericht darauf verwiesen, dass auch in Fällen von dauernder Verhinderung oder Krankheit ein Abgehen von der festgelegten Verwaltertätigkeit möglich sein müsse; eine einstimmige Beschlussfassung sei dafür weder nach der Gemeinschaftsordnung noch nach den Bestimmungen des WEG erforderlich.

Zusammenfassend ergebe sich daraus, dass die Hausverwaltungstätigkeit des Erstbeklagten mit Ende Juli 2000 wirksam beendet worden sei, weshalb aus diesen Erwägungen Punkt 2 des Klagebegehrens vom Erstgericht im Ergebnis richtig abgewiesen worden sei. Damit sei aber auch die Vorfrage für Punkt 1 des Klagebegehrens auf Unterlassung der Auszahlung bzw Annahme des Betrages von EUR 2.009,77 (= S 27.655,-) geklärt, weil es zu diesem Klagebegehren dem Erstbeklagten schon an der passiven Klagslegitimation fehle und auch schon im Zeitpunkt der Klagseinbringung gefehlt habe. Im Übrigen sei nach der Rechtslage seit Inkrafttreten des dritten WÄG die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft konzipiert und nicht mehr wie zuvor als gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer. Eine Aktivlegitimation aller Mit- und Wohnungseigentümer sei damit seither nicht mehr zu bejahen, sodass auch im vorliegenden Fall eine Aktivlegitimation des Klägers zu verneinen sei. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass die Bildung einer angemessenen Rücklage gemäß § 14 Abs 1 Z 2 WEG in den Bereich der ordentlichen Verwaltung falle, sodass die Geltendmachung solcher Ansprüche eine typische Verwalteraufgabe und -pflicht mit allen sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen sei. Raum für eine actio pro socio bleibe in dieser Konstellation damit nicht. Zusammenfassend ergebe sich daraus, dass die Hausverwaltungstätigkeit des Erstbeklagten mit Ende Juli 2000 wirksam beendet worden sei, weshalb aus diesen Erwägungen Punkt 2 des Klagebegehrens vom Erstgericht im Ergebnis richtig abgewiesen worden sei. Damit sei aber auch die Vorfrage für Punkt 1 des Klagebegehrens auf Unterlassung der Auszahlung bzw Annahme des Betrages von EUR 2.009,77 (= S 27.655,-) geklärt, weil es zu diesem Klagebegehren dem Erstbeklagten schon an der passiven Klagslegitimation fehle und auch schon im Zeitpunkt der Klagseinbringung gefehlt habe. Im Übrigen sei nach der Rechtslage seit Inkrafttreten des dritten WÄG die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft konzipiert und nicht mehr wie zuvor als gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer. Eine Aktivlegitimation aller Mit- und Wohnungseigentümer sei damit seither nicht mehr zu bejahen, sodass auch im vorliegenden Fall eine Aktivlegitimation des Klägers zu verneinen sei. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass die Bildung einer angemessenen Rücklage gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in den Bereich der ordentlichen Verwaltung falle, sodass die Geltendmachung solcher Ansprüche eine typische Verwalteraufgabe und -pflicht mit allen sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen sei. Raum für eine actio pro socio bleibe in dieser Konstellation damit nicht.

Da zur Frage der Anwendbarkeit des § 1021 ABGB auf die Kündigung des verwaltenden Mit- und Wohnungseigentümers zwar Literaturmeinungen, aber keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege, sei auszusprechen gewesen, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Trotz des Inkrafttretens des WEG 2002 komme dieser Frage für Sachverhalte, die noch nach dem WEG 1975 zu beurteilen seien, Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu. Da zur Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 1021, ABGB auf die Kündigung des verwaltenden Mit- und Wohnungseigentümers zwar Literaturmeinungen, aber keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege, sei auszusprechen gewesen, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Trotz des Inkrafttretens des WEG 2002 komme dieser Frage für Sachverhalte, die noch nach dem WEG 1975 zu beurteilen seien, Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die Revision des Klägers wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im klagsstattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen in ihren Revisionsantwortungen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

In seiner Rechtsrüge macht der Rechtsmittelwerber zusammengefasst geltend, die Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Änderung der Gemeinschaftsordnung stelle überhaupt keine Maßnahme der Verwaltung dar; einem Beschluss, der sich darüber hinwegsetze, komme keinerlei Wirkung zu. § 18 WEG 1975 verdränge die §§ 1020 ff ABGB, womit die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung das Vorliegen eines wichtigen Grundes voraussetze. Der im § 1021 ABGB vorgesehene jederzeitige Widerruf sei mit der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 abbedungen worden. Auch § 14 Abs 1 Z 5 WEG könne erst zur Anwendung kommen, wenn die Beendigung des Verwaltungsauftrages durch Zurücklegung der Verwaltung feststehe. Zu einer einvernehmlichen Auflösung des Verwaltervertrages sei es mangels Berechtigung der Mehrheit nicht gekommen. Ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Vertragsauflösung liege nicht vor. Der Mehrheitsbeschluss über die Rückzahlung aus der Rücklage an die Dritt- und Viertbeklagten sei wegen Verstoßes gegen zwingendes Gesetzesrecht (§ 16 WEG 1975) nichtig und bedürfe keiner gesonderten Anfechtung. Gesetzswidrige Weisungen der Mehrheit dürfe der Verwalter nicht beachten. Die überstimmte Minderheit habe einen Unterlassungsanspruch. In seiner Rechtsrüge macht der Rechtsmittelwerber zusammengefasst geltend, die Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Änderung der Gemeinschaftsordnung stelle überhaupt keine Maßnahme der Verwaltung dar; einem Beschluss, der sich darüber hinwegsetze, komme keinerlei Wirkung zu. Paragraph 18, WEG 1975 verdränge die Paragraphen 1020, ff ABGB, womit die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung das Vorliegen eines wichtigen Grundes voraussetze. Der im Paragraph 1021, ABGB vorgesehene jederzeitige Widerruf sei mit der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 abbedungen worden. Auch Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG könne erst zur Anwendung kommen, wenn die Beendigung des Verwaltungsauftrages durch Zurücklegung der Verwaltung feststehe. Zu einer einvernehmlichen Auflösung des Verwaltervertrages sei es mangels Berechtigung der Mehrheit nicht gekommen. Ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Vertragsauflösung liege nicht vor. Der Mehrheitsbeschluss über die Rückzahlung aus der Rücklage an die Dritt- und Viertbeklagten sei wegen Verstoßes gegen zwingendes Gesetzesrecht (Paragraph 16, WEG 1975) nichtig und bedürfe keiner gesonderten Anfechtung. Gesetzswidrige Weisungen der Mehrheit dürfe der Verwalter nicht beachten. Die überstimmte Minderheit habe einen Unterlassungsanspruch.

Hiezu wurde erwogen:

Zutreffend sind die Parteien und die Vorinstanzen davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall noch das WEG 1975 anzuwenden ist, in dessen zeitlichem Geltungsbereich (insbesondere am 12. 7. 2000) sich der maßgebliche Sachverhalt ereignet hat.

Zu Punkt 2. des Klagebegehrens (Ausübung der Hausverwaltung):

Der Erstbeklagte hat in der Hausversammlung vom 12. 7. 2000 seinen Rücktritt als Hausverwalter erklärt; zusätzlich wurde er sodann von der Mehrheit als Hausverwalter abberufen.

Gemäß § 18 Abs 1 Z 1 WEG 1975 kann der auf unbestimmte Zeit bestellte Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Kalendermonates kündigen. Eine ordentliche Kündigung einer - wie hier mit drei Jahren - befristeten Verwaltung durch den Verwalter ist im Gesetz nicht vorgesehen. Dem Verwalter steht dann aber nach allgemeinen Grundsätzen das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen zu (Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft 316, 312; Spruzina in Schwimann IV2 § 18 WEG Rz 1, 3). Zum selben Ergebnis gelangt man, wenn man mit dem Berufungsgericht § 1021 ABGB anwenden wollte, weil dann das Recht auf jederzeitige grundlose Kündigung des Geschäftsbesorgers durch die Vereinbarung vom 21. 11. 1986 über die Miteigentümer-Selbstverwaltung für einen bestimmten Turnus abbedungen wäre (vgl Strasser in Rummel3 §§ 1020 bis 1026 ABGB Rz 14a). Insoweit ist dem Rechtsmittelwerber also zuzustimmen. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 kann der auf unbestimmte Zeit bestellte Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Kalendermonates kündigen. Eine ordentliche Kündigung einer - wie hier mit drei Jahren - befristeten Verwaltung durch den Verwalter ist im Gesetz nicht vorgesehen. Dem Verwalter steht dann aber nach allgemeinen Grundsätzen das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen zu (Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft 316, 312; Spruzina in Schwimann IV2 Paragraph 18, WEG Rz 1, 3). Zum selben Ergebnis gelangt man, wenn man mit dem Berufungsgericht Paragraph 1021, ABGB anwenden wollte, weil dann das Recht auf jederzeitige grundlose Kündigung des Geschäftsbesorgers durch die Vereinbarung vom 21. 11. 1986 über die Miteigentümer-Selbstverwaltung für einen bestimmten Turnus abbedungen wäre vergleiche Strasser in Rummel3 Paragraphen 1020 bis 1026 ABGB Rz 14a). Insoweit ist dem Rechtsmittelwerber also zuzustimmen.

Der erkennende Senat erblickt einen solchen wichtigen Grund im vorliegenden Fall aber im Ausscheiden des Erstbeklagten aus der Wohnungseigentümergeinschaft. Es entspricht gerade dem Sinn der Vereinbarung vom 21. 11. 1986, dass die Verwaltereigenschaft von der Stellung als Wohnungseigentümer abhängig sein soll, während eine Verwaltung durch einen aus der Gemeinschaft Ausgeschiedenen eine im Sinne der Vereinbarung offenbar unerwünschte Fremdverwaltung bedeuten würde. Darauf läuft das (selbst nach Verbücherung des Eigentümerwechsels aufrechterhaltene) Klagebegehren aber hinaus. Es bestehen wegen Veräußerung des Miteigentumsanteiles auch keine Bedenken, wenn die Zurücklegung der Verwaltung im Einzelfall nicht erst mit Wirkung der (zeitlich zunächst nicht genau absehbaren) Verbücherung des Eigentümerwechsels, sondern schon im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrages erfolgte, weil die Selbstverwaltung durch einen an den künftigen Geschicken des Hauses nicht mehr interessierten und allenfalls schon ausziehenden Wohnungseigentümers wenig zweckmäßig ist. Ebenso wenig zweckmäßig ist es wohl in der Regel, vom mit den Angelegenheiten des Hauses nicht vertrauten Wohnungskäufer sogleich die Übernahme der Hausverwaltung zu verlangen. Es ist bei Ausscheiden eines verwaltenden Wohnungseigentümers dann Sache der Gemeinschaft, eine sinnvolle Übergangslösung für die restliche Turnuszeit zu finden oder etwa den im Turnus nachfolgenden Wohnungseigentümer vorzeitig zum Hausverwalter zu bestellen.

Die (außerordentliche) Kündigung der Verwaltung durch den Erstbeklagten war somit wirksam. Es kann daher auf sich beruhen, ob auch der zusätzliche von der Mehrheit gefasste Abberufungsbeschluss wirksam war, insbesondere ob es sich bei der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 über die Hausverwaltung um eine sogenannte Gemeinschaftsordnung handelt (vgl hiezu 5 Ob 52/89 = WoBl 1990/43 [Call, Würth] = MietSlg 42/8; nunmehr § 26 WEG 2002), weiters ob und inwieweit hiedurch die Anwendung des § 14 Abs 1 Z 5 WEG 1975 ausgeschlossen wurde. Die (außerordentliche) Kündigung der Verwaltung durch den Erstbeklagten war somit wirksam. Es kann daher auf sich beruhen, ob auch der zusätzliche von der Mehrheit gefasste Abberufungsbeschluss wirksam war, insbesondere ob es sich bei der Vereinbarung vom 21. 11. 1986 über die Hausverwaltung um eine sogenannte Gemeinschaftsordnung handelt vergleiche hiezu 5 Ob 52/89 = WoBl 1990/43 [Call, Würth] = MietSlg 42/8; nunmehr Paragraph 26, WEG 2002), weiters ob und inwieweit hiedurch die Anwendung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975 ausgeschlossen wurde.

Zu Punkt 1 des Klagebegehrens (Rückzahlung aus der Rücklage):

Der Kläger will mit diesem Begehren die Ausführung eines von ihm für nichtig gehaltenen Mehrheitsbeschlusses verhindern. Da der als Hausverwalter in Anspruch genommene Erstbeklagte nach den obigen Ausführungen die Hausverwaltung wirksam zurückgelegt hat, ist er passiv nicht klagslegitimiert. Im Übrigen (hinsichtlich Dritt- und Viertbeklagter) war folgendes zu erwägen:

Gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 ist über die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit auf Antrag im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Anders als im Aktienrecht (§§ 195 ff, §§ 199 ff AktG) unterscheidet das Gesetz

hier nicht zwischen nichtigen und anfechtbaren Beschlüssen. Auch die Bekämpfung der Nichtigkeit hat grundsätzlich im Außerstreitverfahren zu erfolgen, wofür der in § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 enthaltene Verweis auf § 13b WEG 1975 ins Treffen geführt wird, womit auch die Verletzung des Anhörungsrechtes eingeschlossen ist (vgl Niedermayr in Schwimann IV2 § 13b WEG Rz 28; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ § 13b WEG 1975 Rz 15; Löcker, Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 ist über die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit auf Antrag im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Anders als im Aktienrecht (Paragraphen 195, ff, Paragraphen 199, ff AktG) unterscheidet das Gesetz hier nicht zwischen nichtigen und anfechtbaren Beschlüssen. Auch die Bekämpfung der Nichtigkeit hat grundsätzlich im Außerstreitverfahren zu erfolgen, wofür der in Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 enthaltene Verweis auf Paragraph 13 b, WEG 1975 ins Treffen geführt wird, womit auch die Verletzung des Anhörungsrechtes eingeschlossen ist vergleiche Niedermayr in Schwimann IV2 Paragraph 13 b, WEG Rz 28; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Paragraph 13 b, WEG 1975 Rz 15; Löcker,

Die Wohnungseigentümergeinschaft 235 f; Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBI 1985, 82, 86, 89). Dementsprechend hat der erkennende Senat in 5 Ob 497/97t = WoBI 1998/157 (Call) = MietSlg 50.583 ausgesprochen, dass die Unwirksamkeit eines Beschlusses wegen Kompetenzüberschreitung der Wohnungseigentümergeinschaft im Außerstreitverfahren gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 geltend gemacht werden kann. Nur dann, wenn - wie etwa damals im Fall des Beschlusses einer "Miterrichtergemeinschaft" - nicht einmal der Anschein eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft besteht, kann eine solche Antragstellung nicht erfolgen (und wäre allenfalls mit Feststellungsklage vorzugehen; vgl auch Löcker in Hausmann/Vonkilch § 24 WEG 2002 Rz 62, 84, teilweise kritisch in Rz 86). Im vorliegenden Fall, in dem ein Mehrheitsbeschluss in das Protokoll der Wohnungseigentümersammlung vom 12. 7. 2000 aufgenommen wurde, das dem Kläger auch zuzuging, bestand ein derartiger Anschein durchaus. Gegenstand der Beschlussfassung war - bei zweifelhafter und anhand der vorinstanzlichen Feststellungen auch jetzt nicht verlässlich beurteilbarer Rechtslage - die Rückzahlung einer angeblich unter Vorbehalt erfolgten Einzahlung in die Rücklage. Hielt der Kläger diesen Beschluss für unwirksam, hätte er dies mit Antrag gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 geltend machen müssen. Es ist ihm verwehrt, die Klärung der Rechtswirksamkeit des Beschlusses statt unter Beiziehung aller Wohnungseigentümer im Außerstreitverfahren wahlweise im streitigen Verfahren mit Klage auf Unterlassung der Durchführung des Beschlusses gegen einzelne Wohnungseigentümer zu suchen. Eine Überweisung der Sache in das außerstreitige Verfahren kommt nicht in Betracht, weil die Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges für die vorliegende Klage bereits rechtskräftig bejaht wurde. Der Revision war somit ein Erfolg zu versagen. Die Wohnungseigentümergeinschaft 235 f; Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBI 1985, 82, 86, 89). Dementsprechend hat der erkennende Senat in 5 Ob 497/97t = WoBI 1998/157 (Call) = MietSlg 50.583 ausgesprochen, dass die Unwirksamkeit eines Beschlusses wegen Kompetenzüberschreitung der Wohnungseigentümergeinschaft im Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 geltend gemacht werden kann. Nur dann, wenn - wie etwa damals im Fall des Beschlusses einer "Miterrichtergemeinschaft" - nicht einmal der Anschein eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft besteht, kann eine solche Antragstellung nicht erfolgen (und wäre allenfalls mit Feststellungsklage vorzugehen; vergleiche auch Löcker in Hausmann/Vonkilch Paragraph 24, WEG 2002 Rz 62, 84, teilweise kritisch in Rz 86). Im vorliegenden Fall, in dem ein Mehrheitsbeschluss in das Protokoll der Wohnungseigentümersammlung vom 12. 7. 2000 aufgenommen wurde, das dem Kläger auch zuzuging, bestand ein derartiger Anschein durchaus. Gegenstand der Beschlussfassung war - bei zweifelhafter und anhand der vorinstanzlichen Feststellungen auch jetzt nicht verlässlich beurteilbarer Rechtslage - die Rückzahlung einer angeblich unter Vorbehalt erfolgten Einzahlung in die Rücklage. Hielt der Kläger diesen Beschluss für unwirksam, hätte er dies mit Antrag gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 geltend machen müssen. Es ist ihm verwehrt, die Klärung der Rechtswirksamkeit des Beschlusses statt unter Beiziehung aller Wohnungseigentümer im Außerstreitverfahren wahlweise im streitigen Verfahren mit Klage auf Unterlassung der Durchführung des Beschlusses gegen einzelne Wohnungseigentümer zu suchen. Eine Überweisung der Sache in das außerstreitige Verfahren kommt nicht in Betracht, weil die Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges für die vorliegende Klage bereits rechtskräftig bejaht wurde. Der Revision war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E68590 5Ob306.02i

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0

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