jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/7/10 5Ob146/01h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.07.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen außerstreitigen Wohnrechtssachen

I. der Antragstellerin B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Michael Wonisch und Dr. Hansjörg Reiner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** , *****, B*****straße 59a und 59b, vertreten durch Rechtsanwälte Lirk - Lirk & Csaky, 5020 Salzburg, wegen Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der Kündigung des Verwalters, sowierömisch eins. der Antragstellerin B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Michael Wonisch und Dr. Hansjörg Reiner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** , *****, B*****straße 59a und 59b, vertreten durch Rechtsanwälte Lirk - Lirk & Csaky, 5020 Salzburg, wegen Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der Kündigung des Verwalters, sowie

II. der Antragsteller 1.) Ingrid M*****, 2.) Brigitte B*****, 3.) Juliane B*****, 4.) Maria L*****, 5.) Wolfgang O*****, 6.) Walter undrömisch II. der Antragsteller 1.) Ingrid M*****, 2.) Brigitte B*****, 3.) Juliane B*****, 4.) Maria L*****, 5.) Wolfgang O*****, 6.) Walter und

1. 7.)7
   Angela O*****, 8.) Anton und 9.) Bernarda L*****, 10.) Ernst und
2. 11.)11
   Sonja B*****, 12.) Erika M*****, 13.) Regina D*****, 14.) Horst M*****, 15.) Edith S*****, 16.) Reinhard K*****, 17.) Ulrike F*****,
   18.) Werner und 19.) Eva B*****, 20.) Hugo und 21.) Anna S*****, 22.) Margit M*****, 23.) Ing. Hannes und 24.) Beatrix E*****, 25.) Friedrich A*****, 26.) Mag. Carola P*****, 27.) Christian und 28.) Monika K*****, 29.) Hannes und 30.) Andrea K*****, 31.) Anna und 32.) Johann K*****, 33.) Andrea G*****, alle *****, alle vertreten durch Rechtsanwälte Lirk - Lirk & Csaky, 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegnerin B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Michael Wonisch und Dr. Hansjörg Reiner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, wegen Rechnungslegung und Herausgabe der Verwalterunterlagen infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin (Antragsgegnerin) B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H., *****, sowie der Verfahrensbeteiligten a) Erika W*****, b) Robert H*****, c) Auguste H*****, d) Dorothea F*****, e) Christa H*****, f) Gabriele B*****, g) Johann A*****, h) Elfriede A*****, i) Christian S*****, j) Johann G*****, alle 5020 Salzburg, B*****straße 59b, alle vertreten durch Dr. Michael Wonisch und Dr. Hansjörg Reiner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, gegen den Beschluss und

Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 8. Februar 2001, GZ 45 R 450/00s-27, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 13. September 2000, GZ 16 Msch 3/00y-18 und 18 Msch 6/00d-18, abgeändert wurde, den

Beschluss und Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird, soweit in ihm die Nichtigkeit der rekursgerichtlichen Entscheidung geltend gemacht wird, zurückgewiesen.

Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs teilweise Folge gegeben.

Von der Anfechtung unberührt bleibt Punkt 2. des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses bestehen, mit dem im Verfahren 18 Msch 6/00d das Begehren der zu II Z 1 bis 33 angeführten Antragsteller abgewiesen wurde, der Antragsgegnerin B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H. die Legung der Abrechnung und die Herausgabe des Überschusses (sowie der Verwaltungsunterlagen) an die neue Hausverwaltung aufzutragen.Von der Anfechtung unberührt bleibt Punkt 2. des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses bestehen, mit dem im Verfahren 18 Msch 6/00d das Begehren der zu römisch II Ziffer eins bis 33 angeführten Antragsteller abgewiesen wurde, der Antragsgegnerin B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H. die Legung der Abrechnung und die Herausgabe des Überschusses (sowie der Verwaltungsunterlagen) an die neue Hausverwaltung aufzutragen.

Bestätigt wird Punkt 1. des rekursgerichtlichen Beschlusses insoweit, als im Verfahren 16 Msch 3/00y das von der Antragstellerin in ihrer Eigenschaft als Wohnungseigentumsverwalterin gestellte Begehren zurückgewiesen wurde, die Rechtsunwirksamkeit (bzw Nichtigkeit) des von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses über die Kündigung ihres Verwaltervertrages festzustellen.

Im Übrigen wird die Entscheidung des Rekursgerichtes aufgehoben.

Die Wohnrechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Die Rechtsmittelwerber haben die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Alle am gegenständlichen Wohnrechtsverfahren beteiligten Personen, auch die B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H., sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit den Häusern B*****straße 59a und 59b. Die B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H. ist zugleich Verwalterin der Liegenschaft. Es geht um die Kündigung des Verwaltervertrages.

Die B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H. (idF in beiden Verfahren als Antragstellerin bezeichnet) hat am 24. 1. 2000 beim Erstgericht den Antrag gestellt, "im Außerstreitverfahren, insbesondere nach § 26 Abs 1 Z 7 WEG" festzustellen, dass die vom Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** namens der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 17. 9. 1999 ausgesprochene Kündigung (zum 31. 12. 1999) rechtsunwirksam, allenfalls nichtig sei und ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Kündigung weder zustandegekommen noch der Antragstellerin rechtswirksam mitgeteilt worden sei. Als Antragsgegnerin wurde dem Gericht die Wohnungseigentümergemeinschaft genannt, doch berief sich der für die Antragstellerin einschreitende Rechtsanwalt in einem späteren Verfahrensstadium darauf, auch die zu lit a bis j angeführten Verfahrensbeteiligten zu vertreten (AS 36). Die Antragstellerin vertrete er nicht nur in ihrer Eigenschaft als Verwalterin der Liegenschaft, sondern auch als Wohnungseigentümerin (AS 39).Die B***** gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen. m. b. H. in der Fassung in beiden Verfahren als Antragstellerin bezeichnet) hat am 24. 1. 2000 beim Erstgericht den Antrag gestellt, "im Außerstreitverfahren, insbesondere nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG" festzustellen, dass die vom Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** namens der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 17. 9. 1999 ausgesprochene Kündigung (zum 31. 12. 1999) rechtsunwirksam, allenfalls nichtig sei und ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Kündigung weder zustandegekommen noch der Antragstellerin rechtswirksam mitgeteilt worden sei. Als Antragsgegnerin wurde dem Gericht die Wohnungseigentümergemeinschaft

genannt, doch berief sich der für die Antragstellerin einschreitende Rechtsanwalt in einem späteren Verfahrensstadium darauf, auch die zu Litera a bis j angeführten Verfahrensbeteiligten zu vertreten (AS 36). Die Antragstellerin vertrete er nicht nur in ihrer Eigenschaft als Verwalterin der Liegenschaft, sondern auch als Wohnungseigentümerin (AS 39).

Die Wohnungseigentümergemeinschaft (idF als Antragsgegnerin bezeichnet) beantragte die Abweisung des Begehrens der Antragstellerin; außerdem stellten die im Kopf der Entscheidung zu II Z 1 bis 33 angeführten Wohnungseigentümer (die für die Kündigung des Verwaltungsmandats der Antragstellerin sind) noch den Sachantrag, die Wirksamkeit der Kündigung auszusprechen und der Antragstellerin eine Abrechnung über ihre Verwaltertätigkeit und die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen sowie eines allfälligen Überschusses an den in Aussicht genommenen neuen Verwalter aufzutragen.Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Fassung als Antragsgegnerin bezeichnet) beantragte die Abweisung des Begehrens der Antragstellerin; außerdem stellten die im Kopf der Entscheidung zu römisch II Ziffer eins bis 33 angeführten Wohnungseigentümer (die für die Kündigung des Verwaltungsmandats der Antragstellerin sind) noch den Sachantrag, die Wirksamkeit der Kündigung auszusprechen und der Antragstellerin eine Abrechnung über ihre Verwaltertätigkeit und die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen sowie eines allfälligen Überschusses an den in Aussicht genommenen neuen Verwalter aufzutragen.

Zu beiderseitigen Vorbringen kann auf die noch zu erörternden Argumente für und gegen die Wirksamkeit der Kündigungserklärung verwiesen werden.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragstellerin statt. Es

stellte fest, dass "die Beschlussfassung der

Wohnungseigentümergemeinschaft ..., wie sie im Sommer 1999 wegen der

Kündigung der Antragstellerin als Verwalter ... unternommen wurde,

nicht ordnungsgemäß zustande gekommen und daher ebenso unwirksam ist

wie die in Folge dieses Vorganges im Wege des Rechtsanwaltes Dr.

Dietmar L***** ... am 17. 9. 1999 ... ausgesprochene schriftliche

Kündigungsmitteilung". Das Begehren der im Kopf der Entscheidung zu

II Z 1 bis 33 angeführten Wohnungseigentümer, der Antragstellerin

aufzutragen, über die bisherige Hausverwaltung Rechnung zu legen,

einen allfälligen Überschuss an den neuen Hausverwalter zu übertragen

und diesem sämtliche Hausverwaltungsunterlagen herauszugeben, wies es

ab. Gleichzeitig wurden diese Wohnungseigentümer mit ihrem die

Wirksamkeit der Kündigung betreffenden Gegenantrag auf die

erstgenannte Entscheidung verwiesen. Dabei ging das Erstgericht von

folgenden Feststellungen aus:

Auf der Liegenschaft EZ ***** befinden sich zwei baulich getrennte Häuser, nämlich die Häuser B*****straße 59a (Bauteil II) und B*****straße 59b (Bauteil I). An beiden besteht seit 1987 Wohnungseigentum. Im Grundbuch ist unter C-LNR 39 lit a eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG eingetragen, die sich auf folgende, im Kauf- und Wohnungeigentumsvertrag vom 11. 11. 1986 enthaltende Vereinbarung stützt:Auf der Liegenschaft EZ ***** befinden sich zwei baulich getrennte Häuser, nämlich die Häuser B*****straße 59a (Bauteil römisch II) und B*****straße 59b (Bauteil römisch eins). An beiden besteht seit 1987 Wohnungseigentum. Im Grundbuch ist unter C-LNR 39 Litera a, eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 19, WEG eingetragen, die sich auf folgende, im Kauf- und Wohnungeigentumsvertrag vom 11. 11. 1986 enthaltende Vereinbarung stützt:

"Sämtliche Aufwendungen, die ihrer Rechtsnatur nach teilbar sind und nur die Wohnungen der Stiege A sowie den Baukörper, von welchem diese Wohnungen umfasst sind, betreffen, einschließlich der Instandhaltung sollen

ausschließlich von den in der Tabelle § 2 unter L-: 1 - 27 genannten Eigentümer im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile aufgeteilt werden."Sämtliche Aufwendungen, die ihrer Rechtsnatur nach teilbar sind und nur die Wohnungen der Stiege A sowie den Baukörper, von welchem diese Wohnungen umfasst sind, betreffen, einschließlich der Instandhaltung sollen ausschließlich von den in der Tabelle Paragraph 2, unter L-: 1 - 27 genannten Eigentümer im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile aufgeteilt werden.

Sämtliche Aufwendungen, die ihrer Rechtsnatur nach teilbar sind und nur die Wohnungen zur Stiege B sowie den Baukörper, von welchem diese Wohnungen und Garagen umfasst sind, betreffen, einschließlich der Instandhaltung, sollen ausschließlich von den in der Tabelle § 2 unter L-: 44 - 70 genannten Eigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile aufgeteilt werden."Sämtliche Aufwendungen, die ihrer Rechtsnatur nach teilbar sind und nur die Wohnungen zur Stiege B sowie den Baukörper, von welchem diese Wohnungen und Garagen umfasst sind, betreffen, einschließlich der Instandhaltung, sollen ausschließlich von den in der Tabelle Paragraph 2, unter L-: 44 - 70 genannten Eigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile aufgeteilt werden."

Die nunmehrige Antragstellerin war Verkäuferin der Wohnungseigentumseinheiten und wurde im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bis zum 31. 12. 1991 mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt. Sie setzte die Verwaltertätigkeit auch in weiterer Folge fort.

Die Abrechnung der Liegenschaft wurde zweigeteilt, nämlich einerseits für das Haus B*****straße 59a, andererseits für das Haus B*****straße 59b durchgeführt.

Initiatoren der nunmehrigen Kündigung des Verwaltervertrages sind Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a, nämlich der Sprecher dieses Hauses, Werner B***** und Hugo S*****. Sie waren mit der Form der Abrechnung nicht zufrieden und fühlten sich gegenüber den Wohnungseigentümern des Hausen B*****straße 59b benachteiligt. Es gab aber auch noch andere Gründe, weshalb sie sich schon im ersten Halbjahr des Jahres 1999 ernsthaft mit der Frage einer Kündigung der bestehenden Hausverwaltung beschäftigten. Hugo S***** ließ sich Vergleichsangebote von anderen Hausverwaltern machen und begann daraufhin, bei anderen Wohnungseigentümern Unterschriften für eine Kündigung der bestehenden Hausverwaltung einzuholen. Schon zuvor hatten mehrere Einzelgespräche zwischen ihm und anderen Wohnungseigentümern des Hauses B*****straße 59a stattgefunden.

Die von Hugo S***** verwendete Unterschriftenliste war schon mit Hilfe des in Aussicht genommenen neuen Verwalters Günther H***** zustandegekommen. In ihr waren die Namen aller Wohnungseigentümer des Hausen B*****straße 59a und getrennt jene des Hauses B*****straße 59b mit den jeweiligen top-Nummern und Nutzwertanteilen angeführt. Daneben gab es unter der Überschrift "Unterschrift" Raum für die Unterzeichnung.

Als die Unterschriftenliste entstand, ist es nicht zu einem Kontakt zwischen Hugo S***** und der Antragstellerin gekommen. Der Mitinitiator der Kündigung, Werner B*****, hat aber im Sommer 1999 (als Hugo S***** bereits Unterschriften im Haus B*****straße 59a einsammelte) Kontakt mit der Antragstellerin aufgenommen und deren damaligen Direktor mitgeteilt, dass die Hausverwaltung gewechselt werden soll und eine Unterschriftenliste in Vorbereitung sei. Eine persönliche Vorsprache beim Direktor der Antragstellerin gelang Werner B***** trotz Bemühen erst im November 1999, wo dann über die Gründe für die Kündigung gesprochen wurde.

Noch vor dem Entstehen der Unterschriftenliste, hatten sowohl Werner B***** als auch Hugo S***** verschiedene Einzelgespräche mit Wohnungseigentümern des Hauses B*****straße 59a über das Thema Wechsel der Hausverwaltung geführt. Sie zogen daraus den Schluss, dass sie grundsätzlich mit einer Zustimmung rechnen durften. Es kam auch vor dem Beginn der Unterschriftensammlung durch Hugo S***** zu einem Gespräch mit der Haussprecherin des Hauses B*****straße 59b, Christa H*****, bei dem Werner B***** und Hugo S***** den Eindruck gewannen, dass Christa H***** mit einer Unterschriftensammlung im Haus B*****straße 59b nicht einverstanden ist. Ob Christa H***** ein solches Verbot aussprach, konnte nicht festgestellt werden.

Hugo S***** unterzog sich der mühevollen Aufgabe, alle Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a einzeln aufzusuchen und deren Unterschrift zu erreichen. In der dabei verwendeten Unterschriftenliste ist einleitend ausgeführt:

"Hausgemeinschaft B*****straße 59a und 59b

Einschreiben

Österreichische Siedlungsgemeinschaft

B***** .....

Betrifft: Kündigung der Hausverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachstehend angeführte Eigentümermehrheit kündigt hiemit die Verwaltung der Liegenschaft B*****straße 59a und 59b, EZ *****, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten, per 30. 9. 1999 zum 31. 12. 1999 gemäß § 18 WEG.Nachstehend angeführte Eigentümermehrheit kündigt hiemit die Verwaltung der Liegenschaft B*****straße 59a und 59b, EZ *****, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten, per 30. 9. 1999 zum 31. 12. 1999 gemäß Paragraph 18, WEG.

Gleichzeitig wird ab 1. 1. 2000 die Firma Günther H*****, Immobilien- und Hausverwaltung, *****, als neuer Verwalter bestellt".

Hugo S***** brauchte mehrere Wochen, vielleicht sogar mehr als zwei Monate, um die Unterschriften der Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a zu bekommen. Er hat den einzelnen Wohnungseigentümern jeweils erklärt, um was es geht, insbesondere hat er den Einleitungstext auf der Unterschriftenliste jeweils vorgelesen. Etwa Mitte August 1999 hatte er in allen Unterschriftszeilen der die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a betreffenden Liste mit Ausnahme der Antragstellerin Unterschriften erzielt, wobei er allerdings von der Wohnungseigentumseinheit 7 (Bernarda und Anton L*****) nur Bernarda L***** antraf. Diese unterschrieb die Liste und wurde von Hugo S***** darauf hingewiesen, dass er auch die Unterschrift des Anton L***** als Mit-Wohnungseigentümer brauche, der in Tirol arbeitete. Bernarda L***** erklärte, dass ihre Unterschrift "eh" reiche, hat aber dann (in Gegenwart des Hugo S*****) ihren Mann angerufen und ihn gefragt, ob sie auch für ihn unterschreiben soll, was dieser bejahte. Er sagte dabei auch, dass er seiner Frau für die Zukunft eine Vollmacht geben wird. Tatsächlich hat er seiner Frau am 25. 8. 1999 eine schriftliche Vollmacht ausgestellt. Anton L***** kam nach Rückkehr in seine Wohnung auch noch zu Hugo S***** und unterfertigte eine Unterschriftenliste, bei der es sich allerdings nicht um jene über die beabsichtigte Beschlussfassung über die Kündigung, sondern um die Unterschriftenliste betreffend die Vollmacht an Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** handelte. Die von Anton L***** ausgestellte Vollmacht erhielt Hugo S***** erst, als der Antragstellerin bereits Auskünfte zum ihr bekannt gewordenen Kündigungsvorgang bzw zu dem von ihr nachgefragten Bevollmächtigungsvorgang (RA Dr. L***** betreffend) zugekommen waren.

Vor und während der Unterschriftensammlung durch Hugo S***** im Haus B*****straße 59a ist es zu keinem Rundschreiben an die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a und 59b auch zu keinem Aushang eines auf den Abstimmungsvorgang bezugnehmenden Schreibens gekommen.

Ob die Antragstellerin bis Mitte August 1999 (als die übrigen Unterschriften bereits vorhanden waren) aufgefordert wurde, selbst die Unterschriftenliste zu unterzeichnen, konnte nicht festgestellt werden.

Die Unterschriftenliste war so ausgeführt, dass nicht ausdrücklich eine Möglichkeit zur Abgabe einer "Nein-Stimme" vorgesehen war. Wie sich die Initiatoren der Verwalterkündigung verhalten hätten, wenn jemand ausdrücklich eine "Nein-Stimme" abgegeben hätte, konnte nicht festgestellt werden.

Hugo S***** und Werner B***** erachteten sich Mitte August 1999 im Besitz der Mehrheit für den Umlaufbeschluss. Dementsprechend führten sie in einem Einschreiben an alle Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b aus:

"Betrifft: Wechsel der Hausverwaltung

Sehr geehrte Miteigentümer!

Auf Grund besonderer Vorkommnisse haben wir, die Eigentümer des Bauteiles II, beschlossen, die Hausverwaltung, Siedlungsgenossenschaft B*****, zu wechseln.Auf Grund besonderer Vorkommnisse haben wir, die Eigentümer des Bauteiles römisch II, beschlossen, die Hausverwaltung, Siedlungsgenossenschaft B*****, zu wechseln.

Da unsere Wohnanlage Bauteil I und II sich im Grundbuch unter derselben Einlagezahl (EZ *****) befindet, haben wir Sie als Eigentümer des Bauteil I darüber zu informieren. Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass die dafür notwendige Mehrheit für den Wechsel bereits vorhanden ist, und Sie gleichzeitig bitten, uns in unserem Vorhaben zu unterstützen.Da unsere Wohnanlage Bauteil römisch eins und römisch II sich im Grundbuch unter derselben

Einlagezahl (EZ *****) befindet, haben wir Sie als Eigentümer des Bauteil römisch eins darüber zu informieren. Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass die dafür notwendige Mehrheit für den Wechsel bereits vorhanden ist, und Sie gleichzeitig bitten, uns in unserem Vorhaben zu unterstützen.

Die dafür erforderlichen detaillierten Informationen und Hintergründe stehen Ihnen natürlich zur Einsicht zur Verfügung. Diese können Sie täglich von 18.00 bis 20.00 Uhr (innerhalb der nächsten vierzehn Tage, also bis einschließlich Donnerstag, den 2. 9. 1999) beim Miteigentümer, Herrn Hugo S*****, Bauteil II - Top 16, einsehen.Die dafür erforderlichen detaillierten Informationen und Hintergründe stehen Ihnen natürlich zur Einsicht zur Verfügung. Diese können Sie täglich von 18.00 bis 20.00 Uhr (innerhalb der nächsten vierzehn Tage, also bis einschließlich Donnerstag, den 2. 9. 1999) beim Miteigentümer, Herrn Hugo S*****, Bauteil römisch II - Top 16, einsehen.

Bei positiver Übereinstimmung mit der Thematik "Hausverwalterwechsel" ist Ihnen auch die Möglichkeit geboten, bei unserer Unterschriftenliste zu unterschreiben.

Wir hoffen, dass Sie von diesem Angebot Gebrauch machen und somit die Möglichkeit einer demokratischen Mitbestimmung nützen.

Die Hausgemeinschaft des Bauteils II verbleiben mit freundlichen Grüßen.'Die Hausgemeinschaft des Bauteils römisch II verbleiben mit freundlichen Grüßen."

Das Einschreiben erging an alle Wohnungseigentümer des Objektes B*****straße 59b, an Ehegatten allerdings gemeinsam durch Absendung von jeweils nur einem Brief. Die Aufgabe der Einschreibbriefe erfolgte jeweils am 21. 8. 1999, nur an die Antragstellerin wurde der Brief erst am 26. 8. 1999 aufgegeben.

Es steht nicht fest, dass in den Häusern B*****straße 59a und 59b schwarze Bretter oder Aushängetafeln vorhanden sind. Allgemeine Aushänge werden jeweils bei den Foyereingangstüren dieser Häuser aufgehängt. Beim Haus B*****straße 59a geschah dies mit dem genannten Schreiben vierzehn Tage lang; hinsichtlich des Aushanges bei der Foyereingangstüre des Hauses B*****straße 59b steht nur fest, dass er erfolgte, aber nicht, wie lange das Schreiben dort ausgehängt war.

Die eingeschriebenen Briefe erreichten die Empfänger; die Wohnungseigentümerin Franziska P***** hat allerdings die Annahme verweigert, bei Bernd und Ingrid P***** kam es zu einer Hinterlegung, wobei der Brief dann nicht behoben wurde.

Die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b haben sich in der Folge nicht bei Hugo S***** gemeldet, obwohl dieser zu den angegebenen Zeiten (bis 2. 9. 1999) jeweils in seiner Wohnung anwesend war. Nur die Antragstellerin schickte ihren Mitarbeiter A***** zu Hugo S*****. Dieser hat in die Unterschriftenliste bzw in die Vergleichsanbote (anderer Hausverwalter) Einsicht genommen.

Gleichzeitig mit der Aufforderung an die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b, allfällige Zustimmungen zur Verwaltungskündigung zu erteilen und auch in den Tagen nach dem 2. 9. 1999 kam es dann zur Einholung von weiteren Unterschriften durch den Zeugen Hugo S*****, diesmal mit dem Zweck, den bereits zuvor kontaktierten Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** mit der Überbringung der Kündigung an die Antragsteller zu beauftragen. In diesem Zusammenhang wurde ein allgemeines Vollmachtsformular so ausgefüllt, dass auf der Rückseite die einzelnen Unterschriften der Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a geleistet wurden, wobei jedoch das Ehepaar B***** nicht mehr bereit war, die Vollmacht zu unterschreiben. Für die Wohnungseigentümerin Andrea G***** dürfte die Vollmacht nicht sie selbst, sondern ein von ihr Beauftragter unterschrieben haben.

Eine Wohnungseigentümerin des Hauses B*****straße 59a ist Mitarbeiterin bei Rechtsanwalt Dr. L***** (Edith S*****). Schon vor der Einholung der Unterschriften auf der den Umlaufbeschluss betreffenden Liste war es zu einer Besprechung bei Dr. Dietmar L***** in Gegenwart des Werner B***** gekommen. Dr. Dietmar L***** erteilte dabei die Auskunft, dass im Falle eines Umlaufbeschlusses (um eine Kündigung der Hausverwaltung herbeizuführen) eine Verständigung aller Wohnungseigentümer zu erfolgen habe. Im Rahmen eines weiteren Gespräches regte Dr. Dietmar L***** an, dass man ihm vorsichtshalber eine schriftliche Vollmacht zukommen lassen solle, was dann durch die zweite Unterschrifteneinsammlung geschah.

Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** schrieb dann am 17. 9. 1999 an die Antragstellerin:

"Betrifft: Hausverwaltung Liegenschaft EZ ***** - Objekte B*****straße 59a und 59b

Ich darf Ihnen anzeigen, dass mich die Mehrheit der Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft mit der rechtsfreundlichen Vertretung im Zusammenhang mit der von Ihrer Gesellschaft durchgeführten Hausverwaltung beauftragt hat.

Es wurde eine Abstimmung über die Änderung der Hausverwaltung durchgeführt. Von dieser Abstimmung wurden sämtliche Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft verständigt. Die Abstimmung hat im Umlaufbeschlussweg stattgefunden. Es hat sich die Mehrheit der Miteigentümer für einen Wechsel der Hausverwaltung ausgesprochen. Die Mehrheit hat sich für die Firma Günther H*****, Immobilien- und Hausverwaltung, *****, entschieden. Diese hat sich bereit erklärt, die Hausverwaltung zu übernehmen.

Ich kündige daher im Auftrag der Mehrheit der Miteigentümer der Liegenschaft ***** die mit Ihrer Gesellschaft bestehende Hausverwaltung dieser Liegenschaft unter Hinweis auf § 18 WEG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zum 31. 12. 1999 auf und ersuche Sie, diese Aufkündigung zur Kenntnis zu nehmen.Ich kündige daher im Auftrag der Mehrheit der Miteigentümer der Liegenschaft ***** die mit Ihrer Gesellschaft bestehende Hausverwaltung dieser Liegenschaft unter Hinweis auf Paragraph 18, WEG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zum 31. 12. 1999 auf und ersuche Sie, diese Aufkündigung zur Kenntnis zu nehmen.

Ferner darf ich Sie ersuchen, mit Beendigung der Hausverwaltung, sohin längstens per 1. 1. 2000, sämtliche die Verwaltung der Liegenschaft betreffenden Unterlagen an die neue Hausverwaltung herauszugeben."

Am 28. 9. 1999 hat die Antragstellerin Herrn Dr. Dietmar L***** schriftlich aufgefordert, die Abstimmungsunterlagen entsprechend dem Kündigungsschreiben vorzulegen. Mit Schreiben vom 30. 9. 1999 hat dann Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** an die Antragstellerin eine Liste mit den Unterschriften jener Wohnungseigentümer übersandt, die für die Abberufung bzw für die Kündigung der Antragstellerin gestimmt haben. Mit Schreiben vom 2. 11. 1999 hat dann die Antragstellerin gegenüber Dr. Dietmar L***** die Mangelhaftigkeit des Abstimmungsvorganges gerügt. In diesem und in einem nachfolgenden Schreiben vom 26. 11. 1999 hat dann die Antragstellerin eine Zweiteilung der Verwaltung betreffend einerseits B*****straße 59a andererseits B*****straße 59b in Form einer Subverwaltung durch die Firma H***** oder durch die Antragstellerin vorgeschlagen. Mit Schreiben vom 14. 12. 1999 hat schließlich Dr. Dietmar L***** der Antragstellerin eine Kopie des Schreibens vom 19. 8. 1999 und eine Kopie der nachgereichten Vollmacht des Anton L***** übersandt.

In der Folge kam es zu keinem Übergang der Verwaltung von der Antragstellerin auf einen neuen Verwalter. Die Antragstellerin beharrte vielmehr auf ihrer Position als Hausverwalter.

In rechtlicher Hinsicht befasste sich das Erstgericht zunächst mit der Antragslegitimation der Antragstellerin. Wenn - wie hier - ein im Wege eines (gemäß § 13b Abs 3 WEG zulässigen) Umlaufbeschlusses gefasster Willensbildungsvorgang auf die Kündigung des Verwalters abzielt, so müsse diesem wegen der unmittelbaren Betroffenheit die Möglichkeit einer Anfechtung dieses Beschlusses zugestanden werden. Im Übrigen sei die Antragstellerin ja auch Wohnungseigentümerin der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage.In rechtlicher Hinsicht befasste sich das Erstgericht zunächst mit der Antragslegitimation der Antragstellerin. Wenn - wie hier - ein im Wege eines (gemäß Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG zulässigen) Umlaufbeschlusses gefasster Willensbildungsvorgang auf die Kündigung des Verwalters abzielt, so müsse diesem wegen der unmittelbaren Betroffenheit die Möglichkeit einer Anfechtung dieses Beschlusses zugestanden werden. Im Übrigen sei die Antragstellerin ja auch Wohnungseigentümerin der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage.

Die Frist zur Anfechtung des gegenständlichen Beschlusses scheine gewahrt. Die Antragstellerin sei nämlich vom gegenständlichen Kündigungsvorgang erst im Laufe des Monats September 1999 unterrichtet worden. Zu diesem Zeitpunkt sei die Novelle 1999 zum WEG bereits in Kraft gestanden, wonach die kürzestmögliche Anfechtungsfrist von einem Monat ab dem Aushang an einer allen Miteigentümern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses zu laufen beginnt. Es stehe nicht fest, dass das Ergebnis des gegenständlichen Beschlussvorganges ausgehängt wurde. Im Übrigen sei - wie die weiteren Ausführungen zeigen würden - die Verständigung der Wohnungseigentümer im Zuge des Umlaufbeschlussverfahrens nicht ordnungsgemäß und ausreichend vorgenommen worden, sodass der Antragstellerin für die Anfechtung die Sechsmonatsfrist des § 13b Abs 4 lit c WEG zugestanden werden müsse.Die Frist zur Anfechtung des gegenständlichen Beschlusses scheine gewahrt. Die Antragstellerin sei nämlich vom gegenständlichen Kündigungsvorgang erst im Laufe des Monats September 1999 unterrichtet worden. Zu diesem Zeitpunkt sei die Novelle 1999 zum WEG bereits in Kraft gestanden, wonach die kürzestmögliche Anfechtungsfrist von einem Monat ab

dem Aushang an einer allen Miteigentümern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses zu laufen beginnt. Es stehe nicht fest, dass das Ergebnis des gegenständlichen Beschlussvorganges ausgehängt wurde. Im Übrigen sei - wie die weiteren Ausführungen zeigen würden - die Verständigung der Wohnungseigentümer im Zuge des Umlaufbeschlussverfahrens nicht ordnungsgemäß und ausreichend vorgenommen worden, sodass der Antragstellerin für die Anfechtung die Sechsmonatsfrist des Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera c, WEG zugestanden werden müsse.

Es erhebe sich die Frage, inwieweit Einzelpersonen, die am Beschluss zur Kündigung der Hausverwaltung aktiv beigetragen haben, berechtigt sind, einen Antrag auf Wirksamkeit der Kündigung einzubringen (wie dies im verbundenen Verfahren zu 18 Msch 6/00 geschehen ist). Dies sei zu bejahen, wenngleich die Kündigung selbst ein Akt der die ordentliche Verwaltung ausübenden Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen wäre (der Antrag der Antragstellerin richte sich ja gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft als vom WEG festgesetzte Rechtsperson). Wenn aber der Kündigungsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft Rechtswirksamkeit erzeugt hätte, wären alle Wohnungseigentümer daran gebunden. Ein nachträgliches "Ausscheren" aus dieser Zustimmung zur Kündigung hätte keine Wirksamkeit, sodass es jedem einzelnen sich an den Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht gebunden fühlenden Wohnungseigentümer überlassen bleiben müsse, die Rechtswirksamkeit des Beschlusses feststellen zu lassen, zumal dies der Rechtssicherheit über den Status und die Person des Hausverwalters diene.

Als Vorfrage sei zu prüfen, inwieweit im gegenständlichen Fall ein Umlaufbeschluss möglich war und ob daran die Antragstellerin als Hausverwalter beteiligt werden musste. Gerade die Materie "Kündigung der Hausverwaltung" zeige, dass ein solcher Vorgang ohne Initiative der betroffenen Hausverwaltung möglich sein muss, was in der Praxis oft einen Umlaufbeschluss erfordere. Die WEG-Novelle 1999 habe in § 13b Abs 1 lit a WEG ausdrücklich festgelegt, dass dann, wenn ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Miteigentümer Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ist, diesem Miteigentümer kein Stimmrecht zusteht. Damit habe die Gesetzgebung etwas festgeschrieben, was schon die Rechtsprechung herausgearbeitet hatte. Im gegenständlichen Fall konnte also die Antragstellerin ihr Stimmrecht (soweit sie selbst Wohnungseigentümerin der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage ist) nicht ausüben. Ungeachtet dessen wäre sie aber in den Willensbildungsprozess vor der Abstimmung bzw in das Verfahren zur Entstehung eines Umlaufbeschlusses während der Abstimmung einzubeziehen gewesen. Die wesentliche Voraussetzung für das Zustandekommen eines Beschlusses einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestehe ja darin, dass die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung Kontakte halten, das zur Debatte stehende Thema diskutieren und gegenseitig Einfluss nehmen können. § 13b Abs 3 WEG halte fest, dass ein Beschluss erst zustande kommt, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde; solange diese (Gelegenheit) noch einen Miteigentümer offen steht, sind die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Beim Umlaufbeschluss bedeute dies, dass die dem Thema des Umlaufbeschlusses Zustimmenden so lange nicht gebunden sind, bis nicht der letzte zu fragende Wohnungseigentümer sich selbst mit seiner Stimmabgabe gebunden hat.Als Vorfrage sei zu prüfen, inwieweit im gegenständlichen Fall ein Umlaufbeschluss möglich war und ob daran die Antragstellerin als Hausverwalter beteiligt werden musste. Gerade die Materie "Kündigung der Hausverwaltung" zeige, dass ein solcher Vorgang ohne Initiative der betroffenen Hausverwaltung möglich sein muss, was in der Praxis oft einen Umlaufbeschluss erfordere. Die WEG-Novelle 1999 habe in Paragraph 13 b, Absatz eins, Litera a, WEG ausdrücklich festgelegt, dass dann, wenn ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Miteigentümer Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ist, diesem Miteigentümer kein Stimmrecht zusteht. Damit habe die Gesetzgebung etwas festgeschrieben, was schon die Rechtsprechung herausgearbeitet hatte. Im gegenständlichen Fall konnte also die Antragstellerin ihr Stimmrecht (soweit sie selbst Wohnungseigentümerin der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage ist) nicht ausüben. Ungeachtet dessen wäre sie aber in den Willensbildungsprozess vor der Abstimmung bzw in das Verfahren zur Entstehung eines Umlaufbeschlusses während der Abstimmung einzubeziehen gewesen. Die wesentliche Voraussetzung für das Zustandekommen eines Beschlusses einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestehe ja darin, dass die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung Kontakte halten, das zur Debatte stehende Thema diskutieren und gegenseitig Einfluss nehmen können. Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG halte fest, dass ein Beschluss erst zustande kommt, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde; solange diese (Gelegenheit) noch einen Miteigentümer offen steht, sind die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Beim Umlaufbeschluss bedeute dies, dass die dem Thema des Umlaufbeschlusses Zustimmenden so lange nicht gebunden sind, bis nicht der letzte zu fragende Wohnungseigentümer sich selbst mit seiner Stimmabgabe gebunden hat.

Betrachte man unter diesem Aspekt die gegenständliche Situation, werde deutlich, mit welcher Mühe eine Willensbildung im Rahmen eines Umlaufbeschlusses verbunden ist. Der Vorgang dauerte einige Wochen. Bei Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Zustandekommens des gegenständlichen Kündigungsbeschlusses dürfe daher der Formalismus nicht so weit getrieben werden, dass man jeden Umlaufbeschluss hinfällig macht. Es soll ein Beschluss nicht schon dann für unwirksam erklärt werden, wenn er wegen nebensächlicher Formalismen eine Einwendungsmöglichkeit erfährt ohne Beachtung dieser Formalismen aber auch zum gleichen Ergebnis führt. Die Beständigkeit eines Willensbildungsvorganges durch Umlaufbeschluss müsse hier am konkreten Sachverhalt gemessen werden. Einige Dinge seien nicht exakt so gelaufen, wie sie abgewickelt werden hätten sollen. Ideal wäre es gewesen, im Vorhinein eine Mitteilung an die Wohnungseigentümer beider Häuser zu senden, mit dem auf die bevorstehende Umlaufbeschlusssache unter Bekanntgabe des Themas hingewiesen wird. Dann hätte sich eine entsprechende Diskussion (unter Einschluss der Antragstellerin) entwickeln können. So aber habe sich der gegenständliche Umlaufbeschluss in Etappen entwickelt. Die Initiatoren Werner B***** und insbesondere Hugo S***** haben sich zunächst nur auf das von ihnen bewohnte Haus B*****straße 59a konzentriert. Der nächste zu bemängelnde Schritt sei dann der Inhalt des Schreibens der Initiatoren an die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b gewesen. Wenngleich hier wiederum ein großes Bemühen seitens der Initiatoren gegeben war, die Verständigkeit aller Wohnungseigentümer zu erreichen (so habe man die Kosten von Einschreibbriefen an alle Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b nicht gescheut), sei doch der Inhalt dieses Schreibens nicht entsprechend gewesen. In diesem Schreiben sei unrichtigerweise zum Ausdruck gebracht worden, dass die für die Wechslung/Kündigung der Hausverwaltung notwendige Mehrheit bereits vorhanden ist, was aber in Wahrheit den Abschluss des Willensbildungsprozesses - die Stimmabgabe des letzten zu fragenden Wohnungseigentümers - vorausgesetzt hätte. Darüber hinaus sei anzumerken, dass schon die Abstimmungsliste so gestaltet war, dass man durch seine Unterschrift nur der Kündigung der Hausverwaltung und der Einsetzung einer neuen Verwaltung zustimmen konnte. Diese Haltung drückte sich auch im Schreiben vom 19. 8. 1999 an die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b aus, in dem es heißt, bei positiver Übereinstimmung mit der Thematik "Hausverwaltungswechsel" sei auch den Bewohnern des Hauses 59b die Möglichkeit geboten, die Unterschriftenliste zu unterschreiben. Wenngleich den Verfassern dieser Schriftstücke keine böse Absicht zu unterstellen sei, erwecke diese Passage doch den Eindruck, dass man die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b nicht mehr brauche. Auch die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a, die bereits ihre Unterschrift geleistet hatten, hätten aus dem ausgehängten Schreiben vom 19. 8. 1999 zum Schluss kommen müssen, sich ohnedies schon endgültig festgelegt zu haben. Da dies nicht mit den Grundsätzen des Umlaufbeschlusses nach § 13b WEG übereinstimme, sei dadurch ein falscher Eindruck entstanden. Schließlich sei anzumerken, dass die für die Diskussion unter den Miteigentümern bis zum 2. 9. 1999 gesetzte Frist zu knapp bemessen war, insbesondere hinsichtlich der Antragstellerin, die erst nach dem 26. 8. 1999 von dem mit 19. 8. 1999 datierten Schreiben Kenntnis erlangte.Betrachte man unter diesem Aspekt die gegenständliche Situation, werde deutlich, mit welcher Mühe eine Willensbildung im Rahmen eines Umlaufbeschlusses verbunden ist. Der Vorgang dauerte einige Wochen. Bei Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Zustandekommens des gegenständlichen Kündigungsbeschlusses dürfe daher der Formalismus nicht so weit getrieben werden, dass man jeden Umlaufbeschluss hinfällig macht. Es soll ein Beschluss nicht schon dann für unwirksam erklärt werden, wenn er wegen nebensächlicher Formalismen eine Einwendungsmöglichkeit erfährt ohne Beachtung dieser Formalismen aber auch zum gleichen Ergebnis führt. Die Beständigkeit eines Willensbildungsvorganges durch Umlaufbeschluss müsse hier am konkreten Sachverhalt gemessen werden. Einige Dinge seien nicht exakt so gelaufen, wie sie abgewickelt werden hätten sollen. Ideal wäre es gewesen, im Vorhinein eine Mitteilung an die Wohnungseigentümer beider Häuser zu senden, mit dem auf die bevorstehende Umlaufbeschlusssache unter Bekanntgabe des Themas hingewiesen wird. Dann hätte sich eine entsprechende Diskussion (unter Einschluss der Antragstellerin) entwickeln können. So aber habe sich der gegenständliche Umlaufbeschluss in Etappen entwickelt. Die Initiatoren Werner B***** und insbesondere Hugo S***** haben sich zunächst nur auf das von ihnen bewohnte Haus B*****straße 59a konzentriert. Der nächste zu bemängelnde Schritt sei dann der Inhalt des Schreibens der Initiatoren an die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b gewesen. Wenngleich hier wiederum ein großes Bemühen seitens der Initiatoren gegeben war, die Verständigkeit aller Wohnungseigentümer zu erreichen (so habe man die Kosten von Einschreibbriefen an alle Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b nicht gescheut), sei doch der Inhalt dieses Schreibens nicht entsprechend gewesen. In diesem Schreiben sei unrichtigerweise zum Ausdruck gebracht worden, dass die für die Wechslung/Kündigung der

Hausverwaltung notwendige Mehrheit bereits vorhanden ist, was aber in Wahrheit den Abschluss des Willensbildungsprozesses - die Stimmabgabe des letzten zu fragenden Wohnungseigentümers - vorausgesetzt hätte. Darüber hinaus sei anzumerken, dass schon die Abstimmungsliste so gestaltet war, dass man durch seine Unterschrift nur der Kündigung der Hausverwaltung und der Einsetzung einer neuen Verwaltung zustimmen konnte. Diese Haltung drückte sich auch im Schreiben vom 19. 8. 1999 an die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b aus, in dem es heißt, bei positiver Übereinstimmung mit der Thematik "Hausverwaltungswechsel" sei auch den Bewohnern des Hauses 59b die Möglichkeit geboten, die Unterschriftenliste zu unterschreiben. Wenngleich den Verfassern dieser Schriftstücke keine böse Absicht zu unterstellen sei, erwecke diese Passage doch den Eindruck, dass man die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59b nicht mehr brauche. Auch die Wohnungseigentümer des Hauses B*****straße 59a, die bereits ihre Unterschrift geleistet hatten, hätten aus dem ausgehängten Schreiben vom 19. 8. 1999 zum Schluss kommen müssen, sich ohnedies schon endgültig festgelegt zu haben. Da dies nicht mit den Grundsätzen des Umlaufbeschlusses nach Paragraph 13 b, WEG übereinstimme, sei dadurch ein falscher Eindruck entstanden. Schließlich sei anzumerken, dass die für die Diskussion unter den Miteigentümern bis zum 2. 9. 1999 gesetzte Frist zu knapp bemessen war, insbesondere hinsichtlich der Antragstellerin, die erst nach dem 26. 8. 1999 von dem mit 19. 8. 1999 datierten Schreiben Kenntnis erlangte.

Der Einwand der Antragstellerin, dass die Unterschriftsleistung bezüglich top unwirksam sei, weil nur Bernarda L***** unterschrieb, erweise sich im Hinblick auf die Vollmacht ihres Ehemanns Anton L***** als nicht stichhältig. Das Nachreichen der (schriftlichen) Vollmacht sei jedenfalls so zu sehen, dass die Unterschrift der Bernarda L***** auch für ihren Mann gegolten hat.

Auch dem Argument der Antragstellerin, Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** sei zur Mitteilung der Kündigung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft an sie nicht bevollmächtigt gewesen, sei nicht zu folgen. Es sei davon auszugehen, dass die Willensbildung einer Wohnungseigentümergemeinschaft (gerichtet auf die Kündigung der Hausverwaltung) mit dem Rechtswirksamwerden dieses Beschlusses Außenwirkungen erzeugt. Wenngleich Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** eine Diktion in dem von ihm am 17. 9. 1999 an die Antragstellerin gesandten Schreiben wählte, die man so verstehen könnte, dass er als Bevollmächtigter der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Kündigung gegenüber der Hausverwaltung ausspricht, handle es sich bei diesem Schreiben doch nur um die Mitteilung eines Willensbildungvorganges, der, wenn er rechtswirksam gewesen wäre, nur mehr der Zuleitung an die Antragstellerin bedurft hätte. Die Kündigung sei zwar eine empfangsbedürftige Willenserklärung; die Kündigung, die eine Wohnungseigentümergemeinschaft ausspricht, könne aber dem Gekündigten von jedem, auch von Boten übermittelt werden. Dass Rechtsanwalt Dr. Dietmar L***** zur Zuleitung der Kündigung an die Hausverwaltung bevollmächtigt war, ergebe sich schon aus seiner Vollmacht, die ausreichende, nur in einem Fall hinsichtlich ihrer Echtheit bestrittene Unterschriften (der Mehrheit der Wohnungseigentümer) aufweisen.

Da aber trotz Erreichen der mathematischen Mehrheit der Nutzwertanteile der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage durch die positive Stimmabgabe der die Unterschriftenliste unterschreibenden Wohnungseigentümer die für den Umlaufbeschluss geltenden Grundsätze der Willensbildung nach § 13b WEG nicht eingehalten wurden, sei der gegenständliche Willensprozess als nicht ordnungsgemäß abgelaufen zu erkennen. Es sei mangels entsprechender Beteiligung aller Wohnungseigentümer nicht zu einer wirksamen Willensbildung gekommen. Die Wohnungseigentümer des Hauses 59a seien beim ersten Abschnitt der Unterschriftensammlung "unter sich" geblieben, weil Hugo S***** nur in diesem Haus Unterschriften einsammelte und im weiteren Verlauf allen Beteiligten eine unrichtige Information erteilt wurde. Im Übrigen sei im zweiten Abschnitt (vom 22. 8. 1999 bis 2. 9. 1999) die dafür vorgesehene Diskussionszeit zu gering gewesen, insbesondere für die Antragstellerin.Da aber trotz Erreichen der mathematischen Mehrheit der Nutzwertanteile der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage durch die positive Stimmabgabe der die Unterschriftenliste unterschreibenden Wohnungseigentümer die für den Umlaufbeschluss geltenden Grundsätze der Willensbildung nach Paragraph 13 b, WEG nicht eingehalten wurden, sei der gegenständliche Willensprozess als nicht ordnungsgemäß abgelaufen zu erkennen. Es sei mangels entsprechender Beteiligung aller Wohnungseigentümer nicht zu einer wirksamen Willensbildung gekommen. Die Wohnungseigentümer des Hauses 59a seien beim ersten Abschnitt der Unterschriftensammlung "unter sich" geblieben, weil Hugo S***** nur in diesem Haus Unterschriften einsammelte und im weiteren Verlauf allen Beteiligten eine unrichtige Information erteilt wurde. Im Übrigen sei im zweiten Abschnitt (vom 22. 8. 1999 bis 2. 9. 1999) die dafür vorgesehene Diskussionszeit zu gering gewesen, insbesondere für die Antragstellerin.

Diese Mängel seien trotz des großen Bemühens der Initiatoren des gegenständlichen Beschlusses als so schwerwiegend zu beurteilen, dass ein ordnungsgemäßes Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses mit dem Ziel, die Antragstellerin als Hausverwalterin abzuberufen, nicht als gegeben angesehen werden könne. Das bedinge eine Stattgebung des Sachantrags der Antragstellerin und die Abweisung des gegenläufigen Begehrens der im Verfahren 18 Msch 6/00d einschreitenden Wohnungseigentümer.

Das von der Antragsgegnerin angerufenen Rekursgericht änderte die erstinstanzliche Entscheidung dergestalt ab, dass es das Begehren der Antragstellerin, die Unwirksamkeit des über ihre Kündigung gefassten Beschlusses der Antragsgegnerin festzustellen, zurückwies; gleichzeitig wurde der Sachantrag der Antragstellerin, die Unwirksamkeit der von Dr. Dietmar L***** am 17. 9. 1999 ausgesprochenen Kündigung des Verwaltervertrages festzustellen, abgewiesen. Abgewiesen wurde darüber hinaus der im Verfahren 18 Msch 6/00d gestellte Sachantrag der Wohnungseigentümergemeinschaft, der Antragstellerin eine Rechnungslegung über ihre Verwaltung und die Herausgabe eines Überschusses an die neue Hausverwaltung aufzutragen. Mit den übrigen Anträgen wurden die Parteien auf diese Beschlussfassung verwiesen.

Rechtlich ließ sich dabei das Rekursgericht von folgenden Erwägungen leiten:

Mit ihrem Sachantrag, die Rechtsunwirksamkeit, allenfalls Nichtigkeit der gegen sie ausgesprochenen Kündigung als Verwalter festzustellen und dazu - auf gleicher Bedeutungsebene - auszusprechen, dass der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft über ihre Kündigung nicht zustande gekommen und ihr auch nicht rechtswirksam mitgeteilt worden sei, mache die Antragstellerin rechtlich zweierlei geltend:

Sie verlange zunächst die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit ihrer Verwalterkündigung, materiellrechtlich geregelt im § 18 WEG, formaliter im § 26 Abs 1 Z 7 WEG;Sie verlange zunächst die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit ihrer Verwalterkündigung, materiellrechtlich geregelt im Paragraph 18, WEG, formaliter im Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG;

dazu begehre sie inhaltlich nicht anderes als die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit (bzw Nichtigkeit) eines Beschlusses der Mehrheit, materiellrechtlich geregelt im § 13b WEG, formaliter im § 26 Abs 1 Z 4 WEG.dazu begehre sie inhaltlich nicht anderes als die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit (bzw Nichtigkeit) eines Beschlusses der Mehrheit, materiellrechtlich geregelt im Paragraph 13 b, WEG, formaliter im Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG.

Was das erste Begehren, den in § 18 WEG bzw § 26 Abs 1 Z 7 WEG geregelten Fall betreffe, gestehe die Antragstellerin schon in ihrem das Verfahren einleitenden Antrags zu, dass es sich um einen Verwaltervertrag auf unbestimmte Zeit handle, der von der Mehrheit der Miteigentümer mit einer Dreimonatsfrist zum 31. 12. eines jeden Jahres gekündigt werden kann, und dass sie das Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. L***** mit der darin ausgesprochenen Kündigung vom 17. 9. 1999 am 21. 9. 1999 erhalten hat. Schon damit lägen die Voraussetzungen für eine Kündigung der Verwaltung gemäß § 18 Abs 1 Z 1 WEG vor.Was das erste Begehren, den in Paragraph 18, WEG bzw Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG geregelten Fall betreffe, gestehe die Antragstellerin schon in ihrem das Verfahren einleitenden Antrags zu, dass es sich um einen Verwaltervertrag auf unbestimmte Zeit handle, der von der Mehrheit der Miteigentümer mit einer Dreimonatsfrist zum 31. 12. eines jeden Jahres gekündigt werden kann, und dass sie das Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. L***** mit der darin ausgesprochenen Kündigung vom 17. 9. 1999 am 21. 9. 1999 erhalten hat. Schon damit lägen die Voraussetzungen für eine Kündigung der Verwaltung gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, WEG vor.

Das Erstgericht habe zutreffend festgestellt, dass an der ordnungsgemäßen Bevollmächtigung des Rechtsanwaltes Dr. L***** für die Abfassung seines Schreibens vom 17. 9. 1999 nicht zu zweifeln ist. Die dagegen von der Antragstellerin (in ihrer Rekursbeantwortung) vorgebrachten Argumente seien nicht überzeugend. Wenn etwa geltend gemacht wird, dass Dr. L***** nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern nur die Mehrheit der Wohnungseigentümer vertrete, so entspreche letzteres genau dem Wortlaut des § 18 Abs 1 Z 1 WEG. Soweit eine (rechtswirksame) Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft bezweifelt wird, fehle der Antragstellerin - wie später noch angeführt werden - die Antragslegitimation. Die Antragstellerin könne damit keine Gründe ausführen, aus denen sich die Rechtsunwirksamkeit der Kündigung nach § 18 Abs 1 Z 1 WEG ergibt; sie mache wie schon in ihrem verfahrenseinleitenden Sachantrag lediglich solche nach § 13b WEG geltend.Das Erstgericht habe zutreffend festgestellt, dass an der ordnungsgemäßen Bevollmächtigung des Rechtsanwaltes Dr. L***** für die Abfassung seines Schreibens vom 17. 9. 1999 nicht zu zweifeln ist. Die dagegen von der Antragstellerin (in ihrer Rekursbeantwortung)

vorgebrachten Argumente seien nicht überzeugend. Wenn etwa geltend gemacht wird, dass Dr. L***** nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern nur die Mehrheit der Wohnungseigentümer vertrete, so entspreche letzteres genau dem Wortlaut des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, WEG. Soweit eine (rechtswirksame) Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft bezweifelt wird, fehle der Antragstellerin - wie später noch angeführt werden - die Antragslegitimation. Die Antragstellerin könne damit keine Gründe ausführen, aus denen sich die Rechtsunwirksamkeit der Kündigung nach Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, WEG ergibt; sie mache wie schon in ihrem verfahrenseinleitenden Sachantrag lediglich solche nach Paragraph 13 b, WEG geltend.

Für die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des der Kündigung vorangegangenen Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 13b WEG bzw § 26 Abs 1 Z 4 WEG fehle es aber der Antragstellerin an der Antragslegitimation.Für die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des der Kündigung vorangegangenen Beschlusses der Wohnungseigentümer nach Paragraph 13 b, WEG bzw Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG fehle es aber der Antragstellerin an der Antragslegitimation.

Aus § 13b Abs 1a WEG gehe hervor, dass der Antragstellerin für die Willensbildung der Miteigentümer in Bezug auf die Verwalterkündigung kein Stimmrecht zukommt. Sie sei ja von dem Rechtsverhältnis der beabsichtigten Beschlussfassung unmittelbar betroffen. § 26 Abs 2 Z 2 WEG sei deshalb nur im Zusammenhang mit der materiellrechtlichen Bestimmung des § 13b Abs 1a WEG zu lesen. Selbstverständlich sei die Antragstellerin als Verwalterin durch die Entscheidung unmittelbar berührt. Als Empfänger einer Willenserklärung des Eigentümers könne sie - was der ausdrücklichen Regelung im § 13b Abs 1a WEG gar nicht bedurft hätte - schon deshalb nicht an der internen Willensbildung des Eigentümers in irgend einer Form mitwirken.Aus Paragraph 13 b, Absatz eins a, WEG gehe hervor, dass der Antragstellerin für die Willensbildung der Miteigentümer in Bezug auf die Verwalterkündigung kein Stimmrecht zukommt. Sie sei ja von dem Rechtsverhältnis der beabsichtigten Beschlussfassung unmittelbar betroffen. Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG sei deshalb nur im Zusammenhang mit der materiellrechtlichen Bestimmung des Paragraph 13 b, Absatz eins a, WEG zu lesen. Selbstverständlich sei die Antragstellerin als Verwalterin durch die Entscheidung unmittelbar berührt. Als Empfänger einer Willenserklärung des Eigentümers könne sie - was der ausdrücklichen Regelung im Paragraph 13 b, Absatz eins a, WEG gar nicht bedurft hätte - schon deshalb nicht an der internen Willensbildung des Eigentümers in irgend einer Form mitwirken.

Der Oberste Gerichtshof habe daher in MietSlg 49/43 = 5 Ob 2382/96x klargestellt, dass man unterscheiden müsse zwischen der Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft, ob eine Kündigung überhaupt ausgesprochen werden soll, auf der einen Seite und der Kündigung auf der anderen Seite, nämlich der Kündigung als einseitige rechtsgestaltende Erklärung, die mit Zugang an den Empfänger wirksam wird. Durch den erstgenannten Akt der Willensbildung seien die Interessen des Verwalters noch nicht unmittelbar betroffen. Im Verfahren über die Anfechtung des Zustandekommens des Kündigungsbeschlusses komme ihm daher keine Parteistellung zu. Die Interessen des Verwalters seien dabei insofern ausreichend gewahrt, als ihm im Verfahren über die Feststellung der Wirksamkeit einer derartigen Kündigung ohnehin Parteistellung eingeräumt ist.

Daraus folge, dass der Antragstellerin gar keine Berechtigung zukam, die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft überprüfen zu lassen. Es komme also darauf an, ob der Umlaufbeschluss wirksam zustande gekommen ist oder nicht, gar nicht an. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass in der zitierten Entscheidung (MietSlg 49/43) der Oberste Gerichtshof bei einem Umlaufbeschluss eine von diesem getrennte vorhergehende schriftliche Verständigung (der Wohnungseigentümer) nicht für erforderlich hielt. Es müsse auch nicht darauf eingegangen werden, dass der Antrag unzutreffend gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtet war und nicht gegen die namentlich zu benennende Mehrheit (vgl zuletzt 5 Ob 71/00b ua).Daraus folge, dass der Antragstellerin gar keine Berechtigung zukam, die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft überprüfen zu lassen. Es komme also darauf an, ob der Umlaufbeschluss wirksam zustande gekommen ist oder nicht, gar nicht an. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass in der zitierten Entscheidung (MietSlg 49/43) der Oberste Gerichtshof bei einem Umlaufbeschluss eine von diesem getrennte vorhergehende schriftliche Verständigung (der Wohnungseigentümer) nicht für erforderlich hielt. Es müsse auch nicht darauf eingegangen werden, dass der Antrag unzutreffend gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtet war und nicht gegen die namentlich zu benennende Mehrheit vergleiche zuletzt 5 Ob 71/00b ua).

Daraus folge, dass die Antragstellerin zur Anfechtung oder Infragestellung der internen Willensbildung des Eigentümers nicht berechtigt ist und dass zum anderen die Voraussetzungen des § 18 WEG von ihr ohnedies nicht

bezweifelt wer

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