jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/3/9 5Ob52/99d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Martha D*****, vertreten durch Dr. Lothar Stix, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegner *****, 2. Sieglinde S*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Roilo, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 26 Abs 1 Z 7 iVm §§ 13a Abs 1 Z 6, 18 Abs 1 Z 3 WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 14. September 1998, GZ 2 R 169/98m-41, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 15. Jänner 1998, GZ 17 Msch 120/97b-33, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Martha D*****, vertreten durch Dr. Lothar Stix, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegner *****, 2. Sieglinde S*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Roilo, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, in Verbindung mit Paragraphen 13 a, Absatz eins, Ziffer 6,, 18 Absatz eins, Ziffer 3, WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 14. September 1998, GZ 2 R 169/98m-41, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 15. Jänner 1998, GZ 17 Msch 120/97b-33, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm§ 26 Abs 2 WEG und § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des§ 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Ob ein bestimmtes Verhalten des Verwalters als grobe Vernachlässigung seiner Pflichten zu werten ist, bietet wegen des dabei gebrauchten unbestimmten Gesetzesbegriffes "grob" einen gewissen Beurteilungsspielraum. So lange das

Gericht zweiter Instanz seine Entscheidung innerhalb dieses Beurteilungsspielraumes trifft, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (5 Ob 1091/92, 5 Ob 133/92, 5 Ob 1052/91 = WoBl 1992/84; WoBl 1991, 143/91 ua).

Es kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob eine Verletzung von Verwalterpflichten im einzelnen oder insgesamt so schwerwiegend ist, daß sie gemäß § 18 Abs 1 Z 3 WEG die Abberufung des Verwalters durch einen Minderheitseigentümer rechtfertigt. Eine solche Einzelfallentscheidung wirft in der Regel keine erheblichen Rechtsfragen auf. Die hiefür maßgebliche, gefestigte Judikatur, die vom Gericht zweiter Instanz ausführlich dargestellt und wiedergegeben wurde, besagt im Grundsätzlichen, daß die Gründe für die Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters Bedenken hinsichtlich seiner Treue- und Interessenwahrungspflicht wachrufen und nach allgemeiner Verkaufsauffassung so gewichtig sein müssen, daß die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gesichert ist (WoBl 1988, 93/61 [zust Call] = SZ 60/126 = MietSlg 39.638/30; WoBl 1989, 19/7 [zust Call]; MietSlg 40/30; WoBl 1992/84 ua).Es kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob eine Verletzung von Verwalterpflichten im einzelnen oder insgesamt so schwerwiegend ist, daß sie gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG die Abberufung des Verwalters durch einen Minderheitseigentümer rechtfertigt. Eine solche Einzelfallentscheidung wirft in der Regel keine erheblichen Rechtsfragen auf. Die hiefür maßgebliche, gefestigte Judikatur, die vom Gericht zweiter Instanz ausführlich dargestellt und wiedergegeben wurde, besagt im Grundsätzlichen, daß die Gründe für die Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters Bedenken hinsichtlich seiner Treue- und Interessenwahrungspflicht wachrufen und nach allgemeiner Verkaufsauffassung so gewichtig sein müssen, daß die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gesichert ist (WoBl 1988, 93/61 [zust Call] = SZ 60/126 = MietSlg 39.638/30; WoBl 1989, 19/7 [zust Call]; MietSlg 40/30; WoBl 1992/84 ua).

Die vorliegende Entscheidung des Rekursgerichtes steht nicht nur voll im Einklang mit der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung zu § 18 Abs 1 Z 3 WEG, sondern hat sich überdies auch ausführlich mit der Entscheidung 5 Ob 2108/96b = EWR II/18/15 ff auseinandergesetzt und ausführlich begründet, weshalb das unter die Sanktion der Verwalterkündigung gestellte Verhalten des Erstantragsgegners die Annahme einer den Vertrauensverlust rechtfertigenden groben Pflichtverletzung nicht begründet, obwohl es sich um ein Haus mit nur drei Miteigentümern handelt, von denen einer der Erstantragsgegner als Verwalter ist. Zur Klarstellung für die Revisionswerberin sei dazu nur noch angemerkt, daß grundsätzlich in kleinen Häusern mit wenigen Miteigentümern keine anderen Voraussetzungen für die Annahme einer groben Vernachlässigung von Verwalterpflichten bestehen. In der zitierten Entscheidung war eine Reihe von Pflichtverletzungen des Verwalters verfahrensgegenständlich, die in ihrer Gesamtheit geeignet waren, begründete Bedenken gegen die Treue- und Interessenwahrungspflichten des Verwalters zu erwecken.Die vorliegende Entscheidung des Rekursgerichtes steht nicht nur voll im Einklang mit der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung zu Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG, sondern hat sich überdies auch ausführlich mit der Entscheidung 5 Ob 2108/96b = EWR II/18/15 ff auseinandergesetzt und ausführlich begründet, weshalb das unter die Sanktion der Verwalterkündigung gestellte Verhalten des Erstantragsgegners die Annahme einer den Vertrauensverlust rechtfertigenden groben Pflichtverletzung nicht begründet, obwohl es sich um ein Haus mit nur drei Miteigentümern handelt, von denen einer der Erstantragsgegner als Verwalter ist. Zur Klarstellung für die Revisionswerberin sei dazu nur noch angemerkt, daß grundsätzlich in kleinen Häusern mit wenigen Miteigentümern keine anderen Voraussetzungen für die Annahme einer groben Vernachlässigung von Verwalterpflichten bestehen. In der zitierten Entscheidung war eine Reihe von Pflichtverletzungen des Verwalters verfahrensgegenständlich, die in ihrer Gesamtheit geeignet waren, begründete Bedenken gegen die Treue- und Interessenwahrungspflichten des Verwalters zu erwecken.

Diese Voraussetzungen hat das Rekursgericht im vorliegenden Fall verneint, weil nur geringfügige Pflichtverletzungen vorlagen, die weder für sich allein noch in der Gesamtheit betrachtet als so schwerwiegend anzusehen seien, daß sie eine Verwalterenthebung rechtfertigten.

Im vorliegenden Fall hatte das Rekursgericht im wesentlichen zwei Pflichtverletzungen des Verwalters zu beurteilen, nämlich einerseits das Unterlassen der Erstellung einer Vorausschau gemäß § 17 Abs 1 Z 2 WEG, andererseits die Verzögerung der Bildung einer Rücklage nach § 16 WEG, obwohl deren Bildung seit 1. 1. 1994 zwingend vorgeschrieben ist.Im vorliegenden Fall hatte das Rekursgericht im wesentlichen zwei Pflichtverletzungen des Verwalters zu beurteilen,

nämlich einerseits das Unterlassen der Erstellung einer Vorausschau gemäß Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, WEG, andererseits die Verzögerung der Bildung einer Rücklage nach Paragraph 16, WEG, obwohl deren Bildung seit 1. 1. 1994 zwingend vorgeschrieben ist.

Das Rekursgericht hat die vom Erstgericht im Zusammenhang mit diesen festgestellten Pflichtverletzungen stehenden Umstände festgestellt, insbesondere, daß der Erstantragsgegner die Miteigentümer immerhin mündlich über anstehende Sanierungsarbeiten informierte und daß die Antragstellerin in die dann doch verspätet gebildete Rücklage keine Einzahlungen leistete. Diese Gegebenheiten hat das Rekursgericht als den Schuldvorwurf an den Antragsgegner mildernde Umstände gewertet und ist insofern zur rechtlichen Beurteilung gelangt, daß noch keine groben Pflichtverletzungen des Verwalters vorlägen, die seine Enthebung rechtfertigten. Dadurch, daß das Rekursgericht diese an sich nicht geringfügigen Pflichtverletzungen des Verwalters nach den besonderen Umständen des Einzelfalls weder im einzelnen noch zusammen als grobe Pflichtverletzung im Sinn des § 18 Abs 1 Z 3 WEG wertete, hat es den ihm vom Gesetz eingeräumten Beurteilungsspielraum nicht überschritten, weshalb keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vorlag.Das Rekursgericht hat die vom Erstgericht im Zusammenhang mit diesen festgestellten Pflichtverletzungen stehenden Umstände festgestellt, insbesondere, daß der Erstantragsgegner die Miteigentümer immerhin mündlich über anstehende Sanierungsarbeiten informierte und daß die Antragstellerin in die dann doch verspätet gebildete Rücklage keine Einzahlungen leistete. Diese Gegebenheiten hat das Rekursgericht als den Schuldvorwurf an den Antragsgegner mildernde Umstände gewertet und ist insofern zur rechtlichen Beurteilung gelangt, daß noch keine groben Pflichtverletzungen des Verwalters vorlägen, die seine Enthebung rechtfertigten. Dadurch, daß das Rekursgericht diese an sich nicht geringfügigen Pflichtverletzungen des Verwalters nach den besonderen Umständen des Einzelfalls weder im einzelnen noch zusammen als grobe Pflichtverletzung im Sinn des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG wertete, hat es den ihm vom Gesetz eingeräumten Beurteilungsspielraum nicht überschritten, weshalb keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vorlag.

Anmerkung

E53419 05A00529

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00052.99D.0309.000

Dokumentnummer

JJT_19990309_OGH0002_0050OB00052_99D0000_000

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