

TE OGH 1998/10/13 5Ob261/98p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.10.1998

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Christine B*****, und 2.) Inge P*****, beide vertreten durch Martin Nedweg, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Gertrud M*****, wegen § 26 Abs 1 Z 5 WEG iVm § 16 Abs 3 WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. März 1998, GZ 39 R 675/97x-15a, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Christine B*****, und 2.) Inge P*****, beide vertreten durch Martin Nedweg, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Gertrud M*****, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 3, WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. März 1998, GZ 39 R 675/97x-15a, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 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 Antragsteller wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit 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

Vorauszuschicken ist, daß die Antragsteller ihren Anspruch auf Abrechnung der Rücklage und Herausgabe des Überschusses an den neuen Verwalter auf § 16 Abs 3 WEG gründen. Nach neuerer Judikatur wäre damit ihre Aktivlegitimation in Frage zu stellen (5 Ob 93/98g = RIS-Justiz RS0110524), doch kommt diesem Problem wegen der Unzulässigkeit ihres Rechtsmittels keine entscheidende Bedeutung zu. Alle im vorliegenden Revisionsrekurs aufgeworfenen Rechtsfragen erweisen sich nämlich als unerheblich: Vorauszuschicken ist, daß die Antragsteller ihren

Anspruch auf Abrechnung der Rücklage und Herausgabe des Überschusses an den neuen Verwalter auf Paragraph 16, Absatz 3, WEG gründen. Nach neuerer Judikatur wäre damit ihre Aktivlegitimation in Frage zu stellen (5 Ob 93/98g = RIS-Justiz RS0110524), doch kommt diesem Problem wegen der Unzulässigkeit ihres Rechtsmittels keine entscheidende Bedeutung zu. Alle im vorliegenden Revisionsrekurs aufgeworfenen Rechtsfragen erweisen sich nämlich als unerheblich:

Die von den Rechtsmittelwerbern für die Beachtlichkeit ihres "Mehrheitsbeschlusses" auf Kündigung des Verwalters ins Treffen geführte Entscheidung MietSlg 29.512 ist überholt. Nach neuerer, die mittlerweileigen Änderungen des WEG berücksichtigenden Judikatur sind nämlich auch im Fall der Kündigung des Verwalters nach § 18 WEG die Vorschriften des § 13b WEG über die Willensbildung der Miteigentümer zu beachten (5 Ob 2382/96x = immolex 1998, 84/49). Die Unwirksamkeit eines solchen Beschlusses kann auch der Verwalter geltend machen, wenn es - wie hier im Rahmen einer Vorfragenentscheidung - um die Wirksamkeit der Kündigung geht. Die von den Rechtsmittelwerbern für die Beachtlichkeit ihres "Mehrheitsbeschlusses" auf Kündigung des Verwalters ins Treffen geführte Entscheidung MietSlg 29.512 ist überholt. Nach neuerer, die mittlerweileigen Änderungen des WEG berücksichtigenden Judikatur sind nämlich auch im Fall der Kündigung des Verwalters nach Paragraph 18, WEG die Vorschriften des Paragraph 13 b, WEG über die Willensbildung der Miteigentümer zu beachten (5 Ob 2382/96x = immolex 1998, 84/49). Die Unwirksamkeit eines solchen Beschlusses kann auch der Verwalter geltend machen, wenn es - wie hier im Rahmen einer Vorfragenentscheidung - um die Wirksamkeit der Kündigung geht.

Richtigerweise wäre demnach auch zu überprüfen gewesen, ob der mangelhafte Beschluß gemäß § 13b Abs 4 lit c bzw lit d WEG bereits saniert ist, weil keinerlei Anhaltspunkte für eine Anfechtung vorhanden sind. Auch diese Frage kann jedoch auf sich beruhen, weil es aus einem anderen Grund an einer wirksamen Kündigung des Verwalters fehlt. Richtigerweise wäre demnach auch zu überprüfen gewesen, ob der mangelhafte Beschluß gemäß Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera c, bzw Litera d, WEG bereits saniert ist, weil keinerlei Anhaltspunkte für eine Anfechtung vorhanden sind. Auch diese Frage kann jedoch auf sich beruhen, weil es aus einem anderen Grund an einer wirksamen Kündigung des Verwalters fehlt.

Die Kündigung des Verwalters nach § 18 WEG ist erst wirksam, wenn sie dem Verwalter zugegangen ist (5 Ob 2382/96x). Hier sind die Mit- und Wohnungseigentümer im Juni 1995 allenfalls mehrheitlich übereingekommen, die Antragsgegnerin gemäß § 18 Abs 1 Z 1 WEG zum Jahresende 1995 zu kündigen (siehe Beilagen A, B ua), im einzigen der Antragsgegnerin (vom "neuen" Verwalter) zugegangenen Kündigungsschreiben wurde jedoch die Aufkündigung "mit sofortiger Wirkung", also offensichtlich gestützt auf § 18 Abs 1 Z 3 WEG ausgesprochen (siehe Beilage 5). Eine derartige außerordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen war nie Gegenstand einer Beschlußfassung der Miteigentümer und ist daher unbeachtlich. Sie hat zu keiner Beendigung der Verwaltung geführt, womit es an einem Tatbestandserfordernis des Rechnungslegungs- und Herausgabeanspruchs nach § 16 Abs 3 WEG fehlt. Die von den Rechtsmittelwerbern gewünschte Differenzierung zwischen Aufkündigung der "Verwaltung" und Aufkündigung der "Vollmacht" ist in diesem Zusammenhang ohne Belang. Die Kündigung des Verwalters nach Paragraph 18, WEG ist erst wirksam, wenn sie dem Verwalter zugegangen ist (5 Ob 2382/96x). Hier sind die Mit- und Wohnungseigentümer im Juni 1995 allenfalls mehrheitlich übereingekommen, die Antragsgegnerin gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zum Jahresende 1995 zu kündigen (siehe Beilagen A, B ua), im einzigen der Antragsgegnerin (vom "neuen" Verwalter) zugegangenen Kündigungsschreiben wurde jedoch die Aufkündigung "mit sofortiger Wirkung", also offensichtlich gestützt auf Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG ausgesprochen (siehe Beilage 5). Eine derartige außerordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen war nie Gegenstand einer Beschlußfassung der Miteigentümer und ist daher unbeachtlich. Sie hat zu keiner Beendigung der Verwaltung geführt, womit es an einem Tatbestandserfordernis des Rechnungslegungs- und Herausgabeanspruchs nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG fehlt. Die von den Rechtsmittelwerbern gewünschte Differenzierung zwischen Aufkündigung der "Verwaltung" und Aufkündigung der "Vollmacht" ist in diesem Zusammenhang ohne Belang.

Anmerkung

E51665 05A02618

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:00500B00261.98P.1013.000

Dokumentnummer

JJT_19981013_OGH0002_0050OB00261_98P0000_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