

TE OGH 1997/11/25 5Ob2382/96x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen I. der Antragsteller 1. Ing. Walter Ferdinand D*****, 2. Dr.Karl H*****, 3. Matthias K***** und 4. Heide S*****, sämtliche *****, sämtliche vertreten durch Dr. Markus Tesar, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, *****, vertreten durch Biel & Partner KEG, Rechtsanwälte in Wien, und der beteiligten übrigen Wohnungseigentümer des Hauses *****, nämlich Elisabeth Z*****, Margarethe T*****, Heinz C*****, Aurelia K*****, Sidonia Z*****, Otto S*****, Elfriede R*****, Manfred P*****, Dr.Ernst M*****, Dr.Anneliese M*****, Maria S*****, Ludwig A*****, Dr.Lothar V*****, Markus R*****, Susanne B*****, Emilie F*****, Günther A*****, Veronika A*****, Harald S*****, Jonas P*****, Jörgen V*****, Ingeborg F*****, Maria H*****, Christian K*****, Albert-Eligius W*****, Hedwig S*****, Manfred R*****, Anna-Elisabeth R*****, Eva M*****, Adele B*****, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft A***** AG, Herta S*****, Gerlinde R*****, Monika W*****, Anna H*****, Dkfm. Günther Z*****, Edith H*****, Günther P*****, Gerhard Z*****, Monika Z*****, Dr.Ingeborg L*****, Klaus B*****, Anna B*****, Eva S*****, Gisela O*****, Peter B*****, Gertrud B*****, Anita K*****, Günther L***** und Friedrich R*****, wegen § 26 Abs 1 Z 7 WEG iVm § 18 Abs 1 Z 1 WEG und II. der Antragsteller 1.Adele B*****, Pensionistin, *****, vertreten durch Dr.Wolfgang Putz und Dr.Andreas Rischka, Rechtsanwälte in Wien, 2. Dr.Ernst Massauer, Jurist, 3. Dr.Anneliese Massauer, Juristin, beide *****, beide vertreten durch Dr.Friedrich Bubla und Dr.Gabriele Schubert, Rechtsanwälte in Baden, wider die Antragsgegnerin Wohnungseigentumsgemeinschaft des Hauses ***** und der Beteiligten P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, *****, vertreten durch Biel & Partner KEG, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 4 WEG iVm § 13b Abs 4 WEG, infolge Revisionsrekurses der zu I.) Antragsgegnerin und zu II.) Beteiligten P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Juni 1996, GZ 39 R 407/96h-34, womit infolge der Rekurse der Antragsgegnerin P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung und der Antragstellerin Adele B*****, Dr.Ernst M***** und Dr. Anneliese M***** der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Mödling vom 27.November 1995, GZ 3 Msch 67/94i, 3 Msch 68/94m-22 in seinen Punkten 1. und 3. bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen römisch eins. der Antragsteller 1. Ing. Walter Ferdinand D*****, 2. Dr.Karl H*****, 3. Matthias K***** und 4. Heide S*****, sämtliche *****, sämtliche vertreten durch Dr. Markus Tesar, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, *****, vertreten durch Biel & Partner KEG, Rechtsanwälte in Wien, und der beteiligten übrigen Wohnungseigentümer des Hauses *****, nämlich Elisabeth Z*****, Margarethe T*****, Heinz C*****, Aurelia K*****, Sidonia Z*****, Otto S*****, Elfriede R*****, Manfred P*****, Dr.Ernst M*****, Dr.Anneliese M*****, Maria S*****, Ludwig A*****, Dr.Lothar V*****, Markus R*****, Susanne B*****, Emilie F*****, Günther

A*****, Veronika A*****, Harald S*****, Jonas P*****, Jörgen V*****, Ingeborg F*****, Maria H*****, Christian K*****, Albert-Eligius W*****, Hedwig S*****, Manfred R*****, Anna-Elisabeth R*****, Eva M*****, Adele B*****, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft A***** AG, Herta S*****, Gerlinde R*****, Monika W*****, Anna H*****, Dkfm. Günther Z*****, Edith H*****, Günther P*****, Gerhard Z*****, Monika Z*****, Dr.Ingeborg L*****, Klaus B*****, Anna B*****, Eva S*****, Gisela O*****, Peter B*****, Gertrud B*****, Anita K*****, Günther L***** und Friedrich R*****, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG in Verbindung mit Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, WEG und römisch II. der Antragsteller 1.Adele B*****, Pensionistin, *****, vertreten durch Dr.Wolfgang Putz und Dr.Andreas Rischka, Rechtsanwälte in Wien, 2. Dr.Ernst Massauer, Jurist, 3. Dr.Anneliese Massauer, Juristin, beide *****, beide vertreten durch Dr.Friedrich Bubla und Dr.Gabriele Schubert, Rechtsanwälte in Baden, wider die Antragsgegnerin Wohnungseigentumsgemeinschaft des Hauses ***** und der Beteiligten P***** GesmbH, Realitäten-Gebäudeverwaltung, *****, vertreten durch Biel & Partner KEG, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG in Verbindung mit Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG, infolge Revisionsrekurses der zu römisch eins.) Antragsgegnerin und zu römisch II.) Beteiligten P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Juni 1996, GZ 39 R 407/96h-34, womit infolge der Rekurse der Antragsgegnerin P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung und der Antragstellerin Adele B*****, Dr.Ernst M***** und Dr. Anneliese M***** der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Mödling vom 27.November 1995, GZ 3 Msch 67/94i, 3 Msch 68/94m-22 in seinen Punkten 1. und 3. bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1. Der Revisionsrekurs der Beteiligten P***** GesmbH, Realitäten-Gebäudeverwaltung, wird, soweit er sich gegen die Bestätigung des Punktes 3 des Sachbeschlusses (Abweisung der Anfechtung des Beschlusses über die Kündigung des Verwalters vom 26.Mai 1994) richtet, zurückgewiesen.
2. Im übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß Punkt 1. des Sachbeschlusses des Erstgerichtes zu lauten hat:

"Der Antrag, es werde festgestellt, daß die am 20.Mai 1994 von der Hausgemeinschaft ***** ausgesprochene Kündigung der Verwaltung P***** GesmbH rechtswirksam ist und die dreimonatige Kündigungsfrist per 31.August 1994 endet, wird abgewiesen."

Text

Begründung:

An der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, BG Mödling, mit dem Haus *****, ist Wohnungseigentum begründet. Sowohl die zu I.) (= 3 Msch 67/94i) als auch zu II.) (= 3 Msch 68/94m) auftretenden Antragsteller sind Wohnungseigentümer. Mit Vollmacht vom 4.3.1993 wurde der zu I.) Antragsgegnerin und zu II.) Beteiligten P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, Verwaltervollmacht erteilt. An der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, BG Mödling, mit dem Haus *****, ist Wohnungseigentum begründet. Sowohl die zu römisch eins.) (= 3 Msch 67/94i) als auch zu römisch II.) (= 3 Msch 68/94m) auftretenden Antragsteller sind Wohnungseigentümer. Mit Vollmacht vom 4.3.1993 wurde der zu römisch eins.) Antragsgegnerin und zu römisch II.) Beteiligten P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, Verwaltervollmacht erteilt.

Am 13.6.1994 waren nachstehende Personen als Miteigentümer einverleibt: Elisabeth Z***** (968/40974), Margarethe T***** (968/40974), Heinz C***** (968/40974), Aurelia K***** (968/40974), Sidonia Z***** (440/40974), Otto S***** (742/40974), Elfriede R***** (950/40974), Heide S***** (950/40974), Manfred P***** (950/40974), Dr.Ernst M***** und Dr.Anneliese M***** (475/40974), Maria S***** (950/40974), Ludwig A***** (806/40974), Matthias K***** (950/40974), Dr.Lothar V***** (950/40974), Markus R***** (950/40974), Walter D***** (968/40974), Susanne B***** (950/40974), Emilie F***** (485/40974), Günther A***** und Veronika A***** (484/40974), Harald S***** (742/40974), Jonas P***** (821/40974), Karin K***** (485/40974), Ingeborg F***** (742/40974), Maria H***** (440/40974), Christiane K***** (790/40974), Albert-Eligius W***** (968/40974), Eva M***** (968/40974), Adele B*****

(756/40974), Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ***** AG (insgesamt 4.075/40974), Herta S***** (484/40974), Gerlinde R***** (484/40974), Monika W***** (440/40974), Sidonia Z***** (440/40974), Anna H***** (440/40974), Dkfm.Günter Z***** (790/40974), Dr.Karl H***** (475/40974), Günter P***** (968/40974), Gerhard Z***** und Monika Z***** (475/40974), Dr.Ingeborg L***** (968/40974), Klaus B***** und Anna B***** (475/40974), Eva S***** (970/40974), Gisela O***** /485/40974), Peter B***** und Gertrud B***** (475/40974), Elfriede L***** (220/40974), Günther L***** (440/40974) und Friedrich R***** (378/40974).

Mit Unterschriftenliste vom 15.3.1993 wurde den Wohnungseigentümern D***** , Dr.H***** , K***** , und S***** sowie den weiteren Personen George Martyn L***** und Ing. Udo Karl V***** Vollmacht erteilt, die Hausgemeinschaft gegenüber der Baubehörde und der NÖ. Landesregierung betreffend einen Antrag auf Gewährung einer Förderung und eines Zinsenzuschusses für die Sanierung sowie den Neu-, Zu- und Umbau der Liegenschaft zu vertreten. Diese Personen wurden in der Folge immer als "Hauskomitee" bezeichnet. In einem Schreiben des Hauskomitees vom 18.5.1994 wurde auf die beabsichtigte Kündigung der Hausverwaltung hingewiesen. Dieses Schreiben wurde an der Anschlagtafel der Wohnhausanlage angebracht. Die Hauskomiteemitglieder D***** , V***** und L***** gingen mit einer Liste für Unterschriften betreffend die Kündigung der Hausverwaltung von Tür zu Tür. Diese Liste hatte folgenden Text: "Endesgefertigte Miteigentümer der Liegenschaft ***** , bevollmächtigen das Hauskomitee (welches von uns im März 1993 ermächtigt wurde, den Hausverwalter zu bestellen) die Hausverwaltung unserer Liegenschaft, P***** GesmbH, ***** , zu kündigen." Die letzte Unterschrift auf dieser Liste wurde in der Hausversammlung vom 20.5.1994 geleistet. Unterschrieben wurde die Liste von folgenden Personen: Elisabeth Z***** , Heinz C***** , Aurelia K***** , Elfriede R***** , Heide S***** , Manfred P***** , Maria S***** , Matthias K***** , Dr. Lothar V***** , Markus R***** , Walter D***** , Susanne B***** , Harald S***** , Jonas P***** , Jörgen V***** , Christiane K***** , Ing.Klaus K***** , Eva M***** , Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ***** AG, Herta S***** , Gerlinde R***** , Dr.Karl H***** , Edith H***** , Günther P***** , Gerhard Z***** , Monika Z***** , Dr.Ingeborg L***** , Peter B***** , Gertrud B***** und Anita K***** . Bezogen auf die dadurch abgedeckten Wohnungen lag eine Zustimmung für die Kündigung des Hausverwalters von 26.515 Anteilen vor. Ein Formblatt gleichen Inhalts war ab 20.5.1994 an der Informationstafel der Wohnhausanlage ausgehängt, wurde jedoch immer wieder von dieser entfernt und in weiterer Folge mehrfach erneut angeschlagen. Zur Zeit der Unterschriftsleistung waren folgende Personen nicht grundbücherliche Eigentümer der betreffenden Liegenschaft: 1. Ing.Klaus Peter K***** , der mit Kaufvertrag vom 11.7.1991 die Wohnung Top Nr. 19 von Manfred und Anna R***** gekauft hatte. In diesem Vertrag wurde der 1.9.1992 als Stichtag festgelegt, mit welchem sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentumsrecht auf ihn übergehen sollten. Die Frage der Ausübung der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte wurde dabei nicht ausdrücklich besprochen. Der Genannte bezog die Wohnung am 1.9.1992 und erhält seitdem von der Hausverwaltung sämtliche die Wohnung betreffenden Vorschreibungen;

2. Anita K***** , welche die Wohnung Top Nr 23 mit Kaufvertrag vom 14.7.1994 (gemeint offenbar, wie sich aus Beilage ./I ergibt: 14.3.1994) von Elfriede L***** . Gleichzeitig erhielt sie eine schriftliche Vollmacht der Verkäuferin, bis zur Einverleibung ihres Eigentumsrechtes im Namen der Verkäuferin an der Abstimmung der Miteigentümer teilzunehmen und sie zu vertreten. Ausgefolgt erhielt Anita K***** diese Vollmacht erst im Zuge dieses Verfahrens;

3. Jörgen V***** , welcher mit Vertrag vom 16.2.1994 die Wohnung Top Nr 13 von Karin K***** gekauft hatte. Als Stichtag für den Übergang aller Rechte und Befugnisse, mit denen die Verkäuferin ihre Anteile bisher besessen hatte, wurde der 1.3.1994 festgelegt. Eine ausdrückliche Ermächtigung zur Ausübung der Rechte aus dem Wohnungseigentum war Jörgen V***** nicht erteilt worden.

Im Grundbuchsauszug vom 22.5.1995 scheinen nunmehr Anita K***** und Jörgen V***** , nicht jedoch Ing. Klaus K***** , als Eigentümer auf.

Im Mai 1994 waren zwei Wohnungseigentümer nicht im Hause ***** anwesend, nämlich Maria H***** , die sich in einem Sanatorium aufhielt, und der in Holland wohnhafte Albert-Eligius W***** . Daß Maria H***** nicht in ihrer Wohnung aufhältig war, war den zu I. auftretenden Antragstellern nicht bekannt. Der Wohnungseigentümer W***** wurde von seinem Sohn, den das "Hauskomiteemitglied" L***** kontaktiert hatte, von der bevorstehenden Hausversammlung bzw über den sogenannten "Umlaufbeschluß" informiert. Nicht festgestellt werden konnte, ob W***** diese Verständigung vor dem 20.5.1994 oder später erhalten hat.Im Mai 1994 waren zwei Wohnungseigentümer nicht im Hause ***** anwesend, nämlich Maria H***** , die sich in einem Sanatorium aufhielt, und der in Holland wohnhafte Albert-Eligius W***** . Daß Maria H***** nicht in ihrer Wohnung aufhältig war, war den

zu römisch eins. auftretenden Antragstellern nicht bekannt. Der Wohnungseigentümer W***** wurde von seinem Sohn, den das "Hauskomiteemitglied" L***** kontaktiert hatte, von der bevorstehenden Hausversammlung bzw über den sogenannten "Umlaufbeschuß" informiert. Nicht festgestellt werden konnte, ob W***** diese Verständigung vor dem 20.5.1994 oder später erhalten hat.

Lediglich dem Verwalter war bekannt, daß einzelne Wohnungseigentümer, unter ihnen Maria H*****, nicht an der Adresse ***** wohnhaft waren. Keiner der beiden ortsabwesenden Wohnungseigentümer hatte jedoch eine Adresse für Zustellungen angegeben.

Am 20.5.1994 fand eine von der Hausverwaltung einberufene Hausversammlung statt. Auf der Einladung waren folgende Themen angegeben: "Abstimmung über die Sanierungsvariante bzw neueste Information über den derzeitigen Stand. Bestätigung der Hausausschußmitglieder, Verfügungsrecht über das Reperaturrücklagenkonto, Strafanzeige gegen das Hauskomitee wegen Überschreitung des Vollmachtsverhältnisses und gegen die Hausverwaltung wegen Duldung; allgemeine Diskussion." Darüberhinaus wurde darauf hingewiesen, daß eventuell auch Beschlüsse gefaßt würden. Die Kündigung der Hausverwaltung war bei dem von ihr verfaßten Schreiben nicht angeführt.

Bei der Hausversammlung waren folgende Personen anwesend: Sidonia Z*****, Ludwig A*****, Erna A*****, Gisela O*****, Margarethe T*****, Friedrich R*****, Emilie F*****, Ingeborg F*****, Hedwig S*****, Adele B*****, Heinz C*****, Matthias K*****, Dkfm.Günther Z*****, Elfriede R*****, Dr.Karl H*****, Dr.Ernst M*****, Ing.Klaus K*****, Susanne B*****, Christiane K*****, Günther P*****, Eva S*****, Jörgen V*****, Gerhard Z*****, Günther A***** und zwei Vertreter der Mieter in den Wohnungen 8 und 29 der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft ***** AG. Der Vertreter des Hauskomiteemitgliedes L***** wies zu Beginn der Verhandlung darauf hin, daß eine Liste auflege, in der jene, die für eine Kündigung der Hausverwaltung seien, unterschreiben könnten. Noch in der Hausversammlung wurde dem Vertreter der Hausverwaltung vom Erstantragsteller D***** die Kündigung ausgesprochen und eine schriftliche Ausfertigung derselben mit dem Ersuchen um Unterfertigung ausgehändigt. Der Vertreter der Hausverwaltung, Herr P*****, nahm die Kündigung mit dem Hinweis nicht zur Kenntnis, daß ihm die Unterschriftenliste im Original zukommen müßte. Ebenfalls lag eine Liste zur Unterschriftenleistung für eine Sanierungsvariante des Hauses auf (die Beschlußfassung darüber ist infolge Aufhebung des diesbezüglichen Teiles des Sachbeschlusses durch das Rekursgericht nicht Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens).

Von denjenigen Miteigentümern, die auf der Umlaufliste nicht unterschrieben hatten und auch bei der Hausversammlung nicht anwesend waren, wurden Otto S*****, Maria H*****, Monika W*****, Anna H*****, Klaus und Anna B***** und Günther L***** mittels eingeschriebener Briefe der Hauskomiteemitglieder L***** und Ing.D*****, verständigt.

Diesen, am 23.5.1994 aufgegebenen Briefen waren die Unterschriftenlisten beigelegt.

Am 27.5.1994 erhielt der Hausverwalter eine Kopie der Unterschriftenliste über die Zustimmung zur Kündigung. Dabei stellte die Verwaltergesellschaft fest, daß einige dieser Personen nicht im Grundbuch eingetragen waren. Da ihr überdies die Originalunterschriften nicht vorgelegt wurden, betrachtete sie sich weiter als Hausverwalter. Etwa einen Monat nach der Hausversammlung vom 20.5.1994 erklärten die Wohnungseigentümer Eva S*****, Jonas P*****, Friedrich R***** und Heinz C***** gegenüber dem Vertreter der Verwaltergesellschaft, Wilhelm P*****, daß sie die Zustimmung zur Sanierung des Hauses, wie vom Hauskomitee vorgeschlagen, zurückgezogen hätten.

I.) Zu 3 Msch 67/94i des BG Mödling beantragten die Wohnungseigentümer Ing.Walter D*****, Dr.H*****, Matthias K***** und Heide S***** die Feststellung, daß die am 20.5.1994 von der Hausgemeinschaft ausgesprochene Kündigung der Verwaltung P***** GesmbH, rechtswirksam sei und die dreimonatige Kündigungsfrist per 31.8.1994 ende (§ 26 Abs 1 Z 7 WEG iVm § 18 WEG).römisch eins.) Zu 3 Msch 67/94i des BG Mödling beantragten die Wohnungseigentümer Ing.Walter D*****, Dr.H*****, Matthias K***** und Heide S***** die Feststellung, daß die am 20.5.1994 von der Hausgemeinschaft ausgesprochene Kündigung der Verwaltung P***** GesmbH, rechtswirksam sei und die dreimonatige Kündigungsfrist per 31.8.1994 ende (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG in Verbindung mit Paragraph 18, WEG).

Der Kündigungsbeschuß sei von der Mehrheit der Wohnungseigentümer getragen, die Vorschriften des § 13b Abs 2 und 3 WEG seien eingehalten worden. Allen Wohnungseigentümern sei Gelegenheit zur Äußerung hinsichtlich der

Kündigung der Hausverwaltung gegeben worden. Das Hauskomitee habe mit Schreiben vom 18.5.1994 alle Wohnungseigentümer verständigt, daß an eine Kündigung der Hausverwaltung P***** GesmbH gedacht sei. Weiters liege ein Umlaufbeschluß vom 11.5.1994 vor, mit dem 65 % der Wohnungseigentümer (bezogen auf Liegenschaftsanteile) beschlossen hätten, die Hausverwaltung zu kündigen. Im Zuge der Hausversammlung vom 20.5.1994 sei die Kündigung gegenüber dem Vertreter der Hausverwaltung ausgesprochen worden. Sämtliche Wohnungseigentümer hätten dabei Gelegenheit zur Äußerung gehabt. Weiters seien jene Wohnungseigentümer, die nicht unterschrieben hätten und bei der Hausversammlung nicht anwesend gewesen seien, mit Schreiben vom 23.5.1994 verständigt worden. Mit Schreiben des Hauskomitees vom 26.5.1994 an alle Wohnungseigentümer sei neuerlich auf die Kündigung der Hausverwaltung hingewiesen worden. Dessen ungeachtet betrachte sich die Antragsgegnerin weiterhin als Verwalter und anerkenne die Kündigung nicht, was sie auch in einem Schreiben an die Wohnungseigentümergeinschaft vom 30.5.1994 zum Ausdruck gebracht habe. Dem Kündigungsbeschluß vom Mai 1994 liege die Zustimmung von Wohnungseigentümern mit 26.515 Anteilen der insgesamt 40.974 Miteigentumsanteile zugrunde, sodaß die einfache Mehrheit erreicht worden sei. Selbst unter der Berücksichtigung, daß die Mitunterfertiger V*****, K***** und K***** noch nicht grundbücherliche Eigentümer gewesen seien, verblieben 23.654 Miteigentumsanteile, sodaß die Kündigung jedenfalls rechtswirksam sei. Diese Personen hätten sich jedoch aufgrund der mit den Voreigentümern abgeschlossenen Kaufverträge bereits im Besitz sämtlicher Rechte, Nutzungen und Pflichten hinsichtlich der Wohnungen und der damit verbundenen Ausübung des Wohnungseigentumsrechtes befunden. Sie seien daher befugt gewesen, auch an der Kündigung des Hausverwalters mitzuwirken. Der Kündigungsbeschluß sei von der Mehrheit der Wohnungseigentümer getragen, die Vorschriften des Paragraph 13 b, Absatz 2 und 3 WEG seien eingehalten worden. Allen Wohnungseigentümern sei Gelegenheit zur Äußerung hinsichtlich der Kündigung der Hausverwaltung gegeben worden. Das Hauskomitee habe mit Schreiben vom 18.5.1994 alle Wohnungseigentümer verständigt, daß an eine Kündigung der Hausverwaltung P***** GesmbH gedacht sei. Weiters liege ein Umlaufbeschluß vom 11.5.1994 vor, mit dem 65 % der Wohnungseigentümer (bezogen auf Liegenschaftsanteile) beschlossen hätten, die Hausverwaltung zu kündigen. Im Zuge der Hausversammlung vom 20.5.1994 sei die Kündigung gegenüber dem Vertreter der Hausverwaltung ausgesprochen worden. Sämtliche Wohnungseigentümer hätten dabei Gelegenheit zur Äußerung gehabt. Weiters seien jene Wohnungseigentümer, die nicht unterschrieben hätten und bei der Hausversammlung nicht anwesend gewesen seien, mit Schreiben vom 23.5.1994 verständigt worden. Mit Schreiben des Hauskomitees vom 26.5.1994 an alle Wohnungseigentümer sei neuerlich auf die Kündigung der Hausverwaltung hingewiesen worden. Dessen ungeachtet betrachte sich die Antragsgegnerin weiterhin als Verwalter und anerkenne die Kündigung nicht, was sie auch in einem Schreiben an die Wohnungseigentümergeinschaft vom 30.5.1994 zum Ausdruck gebracht habe. Dem Kündigungsbeschluß vom Mai 1994 liege die Zustimmung von Wohnungseigentümern mit 26.515 Anteilen der insgesamt 40.974 Miteigentumsanteile zugrunde, sodaß die einfache Mehrheit erreicht worden sei. Selbst unter der Berücksichtigung, daß die Mitunterfertiger V*****, K***** und K***** noch nicht grundbücherliche Eigentümer gewesen seien, verblieben 23.654 Miteigentumsanteile, sodaß die Kündigung jedenfalls rechtswirksam sei. Diese Personen hätten sich jedoch aufgrund der mit den Voreigentümern abgeschlossenen Kaufverträge bereits im Besitz sämtlicher Rechte, Nutzungen und Pflichten hinsichtlich der Wohnungen und der damit verbundenen Ausübung des Wohnungseigentumsrechtes befunden. Sie seien daher befugt gewesen, auch an der Kündigung des Hausverwalters mitzuwirken.

Die Antragsgegnerin P***** GesmbH, Realitäten- Gebäudeverwaltung, beantragte die Abweisung des Antrages und wendete ein, daß die Antragsteller auf keine Bevollmächtigung der Mehrheit der Wohnungseigentümer verweisen könnten, sie seien auch nicht aktiv antragslegitimiert. Bei der Hausversammlung seien nur ca ein Drittel der Miteigentümer anwesend gewesen, über eine Kündigung sei auch nicht abgestimmt worden. Eine Beschlußfassung liege überhaupt nicht vor, da die Beschlußfassung nicht allen Miteigentümern zur Kenntnis gelangt sei. Weder sei ein Schreiben allen Wohnungseigentümern zugegangen, noch liege ein rechtsgültiger Umlaufbeschluß vor. Auch bei der Hausversammlung sei den anwesenden Miteigentümern die Gelegenheit zur Äußerung nicht eingeräumt worden. Zusammenfassend sei daher mangels Gelegenheit zur Äußerung aller Miteigentümer ein rechtsgültiger Beschluß über die Kündigung des Hausverwalters nicht zustande gekommen, sodaß auch die vom "Hauskomitee" ausgesprochene Kündigung nicht wirksam sei. Bei der Hausversammlung vom 20.5.1994 sei lediglich die Zustimmung von 19.481 Anteils-Eigentümern vorgelegen, die erforderliche Hälfte habe jedoch 20.487 Anteile betragen. Weiters könnten gemeinsam eingetragene Ehegatten für den jeweils anderen nur aufgrund einer Spezialvollmacht abstimmen.

II.) Zu 3 Msch 68/94m beantragten die Wohnungseigentümer Adele B*****, Dr.Ernst M***** und Dr.Anneliese M*****

gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses ***** und gegenüber der P***** GesmbH, Realitäten- und Gebäudeverwaltung, den Beschluß der Hauseigentümergeinschaft vom 26.5.1994, mit welchem a) Architekt Dipl.Ing.Udo S***** die Sanierung des Hauses ***** durchführen soll und b) der Hausverwalter P***** GesmbH gekündigt werden solle, für unwirksam zu erklären. In diesem, am 27.6.1994 bei Gericht eingelangten Schriftsatz bestreiten die Antragsteller das Zustandekommen eines gültigen Beschlusses über die Beauftragung eines Architekten mit der Sanierung sowie über die Kündigung der Hausverwaltung. Insbesondere seien zwei Miteigentümer ortsabwesend gewesen und hätten daher von der Hausversammlung, anlässlich derer angeblich ein Beschluß zustande gekommen sei, keine Kenntnis erlangt. Die von den Antragstellern als "2.Antragsgegnerin" bezeichnete Verwaltungsgesellschaft schloß sich diesem Antrag als "Antragsteller" an.römisch II.) Zu 3 Msch 68/94m beantragten die Wohnungseigentümer Adele B*****, Dr.Ernst M***** und Dr.Anneliese M***** gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses ***** und gegenüber der P***** GesmbH, Realitäten- und Gebäudeverwaltung, den Beschluß der Hauseigentümergeinschaft vom 26.5.1994, mit welchem a) Architekt Dipl.Ing.Udo S***** die Sanierung des Hauses ***** durchführen soll und b) der Hausverwalter P***** GesmbH gekündigt werden solle, für unwirksam zu erklären. In diesem, am 27.6.1994 bei Gericht eingelangten Schriftsatz bestreiten die Antragsteller das Zustandekommen eines gültigen Beschlusses über die Beauftragung eines Architekten mit der Sanierung sowie über die Kündigung der Hausverwaltung. Insbesondere seien zwei Miteigentümer ortsabwesend gewesen und hätten daher von der Hausversammlung, anlässlich derer angeblich ein Beschluß zustande gekommen sei, keine Kenntnis erlangt. Die von den Antragstellern als "2.Antragsgegnerin" bezeichnete Verwaltungsgesellschaft schloß sich diesem Antrag als "Antragsteller" an.

Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligten sich im übrigen nur die Wohnungseigentümer D*****, H*****, K***** und S***** am Verfahren und wendeten ein, daß die Einmonatsfrist für eine Anfechtung gemäß § 13 b Abs 4 lit a WEG versäumt worden sei. Im übrigen erstatteten sie das von ihnen zu 3 Msch 67/94i des BG Mödling aktenkundige Vorbringen.Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligten sich im übrigen nur die Wohnungseigentümer D*****, H*****, K***** und S***** am Verfahren und wendeten ein, daß die Einmonatsfrist für eine Anfechtung gemäß Paragraph 13, b Absatz 4, Litera a, WEG versäumt worden sei. Im übrigen erstatteten sie das von ihnen zu 3 Msch 67/94i des BG Mödling aktenkundige Vorbringen.

Das Erstgericht sprach in seinem Sachbeschluß aus, daß 1. der Beschluß der Hauseigentümergeinschaft vom 26.5.1994, mit welchem die Hausverwaltung P***** GesmbH gekündigt wurde, rechtswirksam sei und daß die Kündigungsfrist mit 31.8.1994 ablaufe; 2. wies es den Antrag auf Feststellung, daß der Beschluß vom 20.5.1994, demzufolge Architekt Dipl.Ing.Udo S*****die Sanierung des Hauses durchführen solle, rechtsunwirksam sei, ebenso ab wie 3. den Antrag festzustellen, daß der Beschluß der Hauseigentümergeinschaft vom 26.5.1994, mit welchem der Hausverwalter P***** GesmbH gekündigt wurde, rechtsunwirksam sei. Es vertrat die Rechtsauffassung, daß der zu II. erhobene Antrag grundsätzlich rechtzeitig eingebracht sei, weil die Monatsfrist des § 13b Abs 4 lit a WEG nur für die Anfechtung von Beschlüssen betreffend Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gelte, sowohl die in Frage stehende Sanierung als auch die Kündigung der Hausverwaltung aber Maßnahmen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung darstellten. Sämtlichen Wohnungseigentümern sei die Möglichkeit zur Äußerung geboten worden, sodaß der Beschluß über die Kündigung rechtswirksam zustande gekommen sei. Auf eine Kenntnisnahme durch die abwesenden Wohnungseigentümer H***** und W***** komme es nicht an, da diese es verabsäumt hätten, gemäß § 13 b Abs 3 WEG eine inländische Anschrift oder einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten bekanntzugeben. Soweit die übrigen Wohnungseigentümer den Umlaufbeschluß nicht ohnehin unterfertigt hätten, sei ihnen sowohl anlässlich der Hausversammlung vom 20.5.1994 als auch durch die eingeschriebene Briefsendung vom 23.5.1994 ausreichend Möglichkeit gegeben worden, sich zu äußern. Unter Berücksichtigung des Postweges sei davon auszugehen, daß spätestens mit 26.5.1994 auch jene Wohnungseigentümer Möglichkeit zur Äußerung gehabt hätten, die entweder den Umlaufbeschluß nicht unterfertigt hätten oder bei der Hausversammlung nicht anwesend gewesen wären. Die im Zeitpunkt der Beschlußfassung noch nicht im Grundbuch eingetragene Käuferin einer Eigentumswohnung, Anita K*****, habe über eine schriftliche Vollmacht im Sinne des § 13 b Abs 1 WEG verfügt, sodaß sie zur Abstimmung berechtigt gewesen sei. Die im Kaufvertrag enthaltene Übertragung aller Rechte und Befugnisse, mit denen die Verkäuferin bisher ihre Anteile besessen habe, sei ebenfalls als schriftliche Vollmacht im Sinne des § 13 b Abs 1 WEG zu werten, sodaß auch der Käufer und spätere Wohnungseigentümer Jörgen V***** zur Ausübung des Stimmrechtes befugt gewesen sei. Diese Bevollmächtigung sei auch noch innerhalb der Jahresfrist gelegen, weil Vertragsabschluß der 16.2.1994 sei. Nicht stimmberechtigt hingegen sei der Käufer Ing.K***** gewesen, dessen

Kaufvertrag vom 11.7.1991 datiere. Eine nachträgliche Genehmigung des noch eingetragenen Wohnungseigentümers liege nicht vor, sodaß die Ausübung des Stimmrechtes unwirksam sei. Auch nach Abzug dieses Wohnungseigentumsanteiles verbleibe jedoch eine Mehrheit von 62,35 % der Anteile. Auch unter der Annahme, daß die Käufer K***** und V***** formal nicht legitimiert seien, verbleibe eine ausreichende Zustimmungsquote von 60,09 % der Anteile. Da sohin sowohl eine ausreichende Äußerungsmöglichkeit eingeräumt worden, als auch eine einfache Mehrheit zustandegekommen sei, liege ein rechtswirksamer Beschluß der Miteigentümergeinschaft vor. Die als "Hauskomitee" bevollmächtigten Personen seien sohin berechtigt gewesen, namens der Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltervertrag zu kündigen. Diese Kündigung sei rechtswirksam. Zustandegekommen sei der Beschluß allerdings nicht schon mit 20.5.1994, sondern erst am 26.5.1994. Das Erstgericht sprach in seinem Sachbeschluß aus, daß 1. der Beschluß der Hauseigentümergeinschaft vom 26.5.1994, mit welchem die Hausverwaltung P***** GesmbH gekündigt wurde, rechtswirksam sei und daß die Kündigungsfrist mit 31.8.1994 ablaufe; 2. wies es den Antrag auf Feststellung, daß der Beschluß vom 20.5.1994, demzufolge Architekt Dipl.Ing.Udo S***** die Sanierung des Hauses durchführen solle, rechtsunwirksam sei, ebenso ab wie 3. den Antrag festzustellen, daß der Beschluß der Hauseigentümergeinschaft vom 26.5.1994, mit welchem der Hausverwalter P***** GesmbH gekündigt wurde, rechtsunwirksam sei. Es vertrat die Rechtsauffassung, daß der zu römisch II. erhobene Antrag grundsätzlich rechtzeitig eingebracht sei, weil die Monatsfrist des Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera a, WEG nur für die Anfechtung von Beschlüssen betreffend Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gelte, sowohl die in Frage stehende Sanierung als auch die Kündigung der Hausverwaltung aber Maßnahmen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung darstellten. Sämtlichen Wohnungseigentümern sei die Möglichkeit zur Äußerung geboten worden, sodaß der Beschluß über die Kündigung rechtswirksam zustande gekommen sei. Auf eine Kenntnisnahme durch die abwesenden Wohnungseigentümer H***** und W***** komme es nicht an, da diese es verabsäumt hätten, gemäß Paragraph 13, b Absatz 3, WEG eine inländische Anschrift oder einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten bekanntzugeben. Soweit die übrigen Wohnungseigentümer den Umlaufbeschluß nicht ohnehin unterfertigt hätten, sei ihnen sowohl anläßlich der Hausversammlung vom 20.5.1994 als auch durch die eingeschriebene Briefsendung vom 23.5.1994 ausreichend Möglichkeit gegeben worden, sich zu äußern. Unter Berücksichtigung des Postweges sei davon auszugehen, daß spätestens mit 26.5.1994 auch jene Wohnungseigentümer Möglichkeit zur Äußerung gehabt hätten, die entweder den Umlaufbeschluß nicht unterfertigt hätten oder bei der Hausversammlung nicht anwesend gewesen wären. Die im Zeitpunkt der Beschlußfassung noch nicht im Grundbuch eingetragene Käuferin einer Eigentumswohnung, Anita K*****, habe über eine schriftliche Vollmacht im Sinne des Paragraph 13, b Absatz eins, WEG verfügt, sodaß sie zur Abstimmung berechtigt gewesen sei. Die im Kaufvertrag enthaltene Übertragung aller Rechte und Befugnisse, mit denen die Verkäuferin bisher ihre Anteile besessen habe, sei ebenfalls als schriftliche Vollmacht im Sinne des Paragraph 13, b Absatz eins, WEG zu werten, sodaß auch der Käufer und spätere Wohnungseigentümer Jörgen V***** zur Ausübung des Stimmrechtes befugt gewesen sei. Diese Bevollmächtigung sei auch noch innerhalb der Jahresfrist gelegen, weil Vertragsabschluß der 16.2.1994 sei. Nicht stimmberechtigt hingegen sei der Käufer Ing.K***** gewesen, dessen Kaufvertrag vom 11.7.1991 datiere. Eine nachträgliche Genehmigung des noch eingetragenen Wohnungseigentümers liege nicht vor, sodaß die Ausübung des Stimmrechtes unwirksam sei. Auch nach Abzug dieses Wohnungseigentumsanteiles verbleibe jedoch eine Mehrheit von 62,35 % der Anteile. Auch unter der Annahme, daß die Käufer K***** und V***** formal nicht legitimiert seien, verbleibe eine ausreichende Zustimmungsquote von 60,09 % der Anteile. Da sohin sowohl eine ausreichende Äußerungsmöglichkeit eingeräumt worden, als auch eine einfache Mehrheit zustandegekommen sei, liege ein rechtswirksamer Beschluß der Miteigentümergeinschaft vor. Die als "Hauskomitee" bevollmächtigten Personen seien sohin berechtigt gewesen, namens der Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltervertrag zu kündigen. Diese Kündigung sei rechtswirksam. Zustandegekommen sei der Beschluß allerdings nicht schon mit 20.5.1994, sondern erst am 26.5.1994.

Das Rekursgericht hob Punkt 2. des angefochtenen Sachbeschlusses auf und gab im übrigen dem Rekurs gegen die Punkte 1. und 3. des angefochtenen Sachbeschlusses nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs dagegen zulässig sei.

Die Bevollmächtigung der Antragsteller zu I. durch die Mehrheit beinhalte auch die Antragstellung im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 7 WEG, sodaß kein Zweifel an der Antragslegitimation bestehe. Im übrigen sei der letzte Satz des Absatzes 3 des § 13 b WEG so auszulegen, daß es sich nicht auf den gesamten Absatz, sondern nur auf den zweiten Satz beziehe, demzufolge Miteigentümer, deren Verständigung nicht möglich sei oder die nicht an der Anschrift der im

Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verständigt werden wollen, eine andere inländische Anschrift oder einen im Inland befindlichen Zustellbevollmächtigten bekanntzugeben haben. Es sei nicht einzusehen, warum diejenigen Wohnungseigentümer, denen die Unterschriftenliste eines beabsichtigten Umlaufbeschlusses persönlich vorgelegt werde, über die beabsichtigte Beschlußfassung und ihren Gegenstand auch noch vorher schriftlich verständigt werden müßten. Das Schreiben des Hauskomitees vom 18.5.1994, in welchem von einer "in Aussicht genommenen Kündigung der Hausverwaltung" die Rede sei, stelle eine ausreichende Verständigung auch derjenigen Miteigentümer dar, die bis zum 20.5.1994 die Unterschriftenliste Beilage .D noch nicht unterfertigt hätten. Im übrigen sei bei der Hausversammlung vom 20.5.1994 nicht nur auf die aufliegende Unterschriftenliste für die Kündigung der Hausverwaltung zu Beginn der Versammlung hingewiesen wurden, sondern sei die Kündigung auch besprochen worden. Spätestens am 26.5.1994 seien sämtliche Wohnungseigentümer vom Umlaufbeschluß verständigt gewesen. Bis 26.5.1994 sei es allen Wohnungseigentümern möglich gewesen, sich zum Umlaufbeschluß zu äußern, sodaß die von der Mehrheit getragene Kündigung der Verwaltung wirksam geworden sei. Die Bevollmächtigung der Antragsteller zu römisch eins. durch die Mehrheit beinhalte auch die Antragstellung im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, WEG, sodaß kein Zweifel an der Antragslegitimation bestehe. Im übrigen sei der letzte Satz des Absatzes 3 des Paragraph 13, b WEG so auszulegen, daß es sich nicht auf den gesamten Absatz, sondern nur auf den zweiten Satz beziehe, demzufolge Miteigentümer, deren Verständigung nicht möglich sei oder die nicht an der Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verständigt werden wollen, eine andere inländische Anschrift oder einen im Inland befindlichen Zustellbevollmächtigten bekanntzugeben haben. Es sei nicht einzusehen, warum diejenigen Wohnungseigentümer, denen die Unterschriftenliste eines beabsichtigten Umlaufbeschlusses persönlich vorgelegt werde, über die beabsichtigte Beschlußfassung und ihren Gegenstand auch noch vorher schriftlich verständigt werden müßten. Das Schreiben des Hauskomitees vom 18.5.1994, in welchem von einer "in Aussicht genommenen Kündigung der Hausverwaltung" die Rede sei, stelle eine ausreichende Verständigung auch derjenigen Miteigentümer dar, die bis zum 20.5.1994 die Unterschriftenliste Beilage .D noch nicht unterfertigt hätten. Im übrigen sei bei der Hausversammlung vom 20.5.1994 nicht nur auf die aufliegende Unterschriftenliste für die Kündigung der Hausverwaltung zu Beginn der Versammlung hingewiesen wurden, sondern sei die Kündigung auch besprochen worden. Spätestens am 26.5.1994 seien sämtliche Wohnungseigentümer vom Umlaufbeschluß verständigt gewesen. Bis 26.5.1994 sei es allen Wohnungseigentümern möglich gewesen, sich zum Umlaufbeschluß zu äußern, sodaß die von der Mehrheit getragene Kündigung der Verwaltung wirksam geworden sei.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, da noch keine Rechtsprechung des OGH zu den formalen Voraussetzungen der Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Miteigentümer im Sinne des § 13b Abs 2 und 3 WEG vorliege. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, da noch keine Rechtsprechung des OGH zu den formalen Voraussetzungen der Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Miteigentümer im Sinne des Paragraph 13 b, Absatz 2 und 3 WEG vorliege.

Gegen den bestätigenden Teil der Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin P***** GesmbH, Realitäten-Gebäudeverwaltung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß dem zu 3 Msch 68/94m gestellten Antrag Folge gegeben und der zu 3 Msch 67/94i - jeweils des BG Mödling - gestellte Antrag abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller zu 3 Msch 67/94i des BG Mödling beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist, soweit er sich gegen die Bestätigung der Abweisung des Antrages auf Unwirksamklärung des Kündigungsbeschlusses richtet, unzulässig; im übrigen ist er berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 26 Abs 2 Z 2 WEG kommt in den Verfahren nach Absatz 1 den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Im konkreten Fall ist zwischen der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft, ob eine Kündigung überhaupt ausgesprochen werden soll, einerseits und der Kündigung selbst als derjenigen einseitigen rechtsgestaltenden Erklärung, die - so wie die Kündigung anderer Dauerschuldverhältnisse - erst dann wirksam wird, wenn sie dem Empfänger zugegangen ist (Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 527), zu unterscheiden. Durch den Akt der Willensbildung sind daher die Interessen des Verwalters noch nicht unmittelbar betroffen, weshalb ihm im Verfahren über die Anfechtung des Kündigungsbeschlusses selbst noch keine Parteistellung zukommt. Die Interessen des

Verwalters sind auch insofern ausreichend gewahrt, als ihm im Verfahren über die Feststellung der Wirksamkeit einer solchen Kündigung (§ 26 Abs 1 Z 7 iVm § 18 WEG) jedenfalls die Parteistellung eingeräumt ist. Da durch die Kündigung die unmittelbarsten Interessen des Verwalters berührt sind, muß - neben jedem Miteigentümer - auch dem Verwalter ein Antragsrecht gewährt sein, und zwar unabhängig davon, ob er selbst Miteigentümer ist oder nicht (Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft, 314; Derbolav ImmZ 1977, 231, 235). Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG kommt in den Verfahren nach Absatz 1 den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Im konkreten Fall ist zwischen der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft, ob eine Kündigung überhaupt ausgesprochen werden soll, einerseits und der Kündigung selbst als derjenigen einseitigen rechtsgestaltenden Erklärung, die - so wie die Kündigung anderer Dauerschuldverhältnisse - erst dann wirksam wird, wenn sie dem Empfänger zugegangen ist (Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 527), zu unterscheiden. Durch den Akt der Willensbildung sind daher die Interessen des Verwalters noch nicht unmittelbar betroffen, weshalb ihm im Verfahren über die Anfechtung des Kündigungsbeschlusses selbst noch keine Parteistellung zukommt. Die Interessen des Verwalters sind auch insofern ausreichend gewahrt, als ihm im Verfahren über die Feststellung der Wirksamkeit einer solchen Kündigung (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, in Verbindung mit Paragraph 18, WEG) jedenfalls die Parteistellung eingeräumt ist. Da durch die Kündigung die unmittelbarsten Interessen des Verwalters berührt sind, muß - neben jedem Miteigentümer - auch dem Verwalter ein Antragsrecht gewährt sein, und zwar unabhängig davon, ob er selbst Miteigentümer ist oder nicht (Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft, 314; Derbolav ImmZ 1977, 231, 235).

Mangels Parteistellung des Verwalters in dem die Willensbildung selbst betreffenden Verfahren (§ 26 Abs 1 Z 4 iVm § 13 b WEG) war daher sein Revisionsrekurs, soweit er sich gegen Punkt 1 des vom Rekursgericht bestätigten Sachbeschlusses richtet, zurückzuweisen. Mangels Parteistellung des Verwalters in dem die Willensbildung selbst betreffenden Verfahren (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 13, b WEG) war daher sein Revisionsrekurs, soweit er sich gegen Punkt 1 des vom Rekursgericht bestätigten Sachbeschlusses richtet, zurückzuweisen.

Berechtigt ist der Revisionsrekurs jedoch im Umfang der Bekämpfung der Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung.

Gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WEG gehört die Bestellung oder die Abberufung eines gemeinsamen Verwalters zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet, handelt es sich doch dabei um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Die diese (durch Mehrheitsentscheidung auszuübende) Befugnis der Miteigentümer näher regelnden Bestimmungen des § 18 Abs 1 Z 1 und 2 WEG räumen das Recht, die Verwaltung zu kündigen, der Mehrheit der Miteigentümer ein. Noch in der jüngeren Rechtsprechung des OGH (zuletzt immolex 1997, 84) wurde die Frage offengelassen, ob der Wortlaut der Bestimmungen des § 18 WEG eine Einschränkung des Grundsatzes darstellt, daß auch in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung ein die Minderheit bindender Beschluß nur dann zustandekommt, wenn der Beschlußfassung eine rechtzeitige Verständigung der Miteigentümer vorausging und ihnen eine Äußerungsmöglichkeit geboten war (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht¹⁹, § 14 WEG Rz 12 uH auf MietSlg 34.537 und 36.622; Niedermayr in WoBI 1993, 74) oder ob es schlechthin genügt, daß sich eine solche Mehrheit findet, wie in MietSlg 29.512 = JBI 1978, 95 = ImmZ 1977, 253 angedeutet wird (siehe WoBI 1993, 78/55). Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG gehört die Bestellung oder die Abberufung eines gemeinsamen Verwalters zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet, handelt es sich doch dabei um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Die diese (durch Mehrheitsentscheidung auszuübende) Befugnis der Miteigentümer näher regelnden Bestimmungen des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins und 2 WEG räumen das Recht, die Verwaltung zu kündigen, der Mehrheit der Miteigentümer ein. Noch in der jüngeren Rechtsprechung des OGH (zuletzt immolex 1997, 84) wurde die Frage offengelassen, ob der Wortlaut der Bestimmungen des Paragraph 18, WEG eine Einschränkung des Grundsatzes darstellt, daß auch in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung ein die Minderheit bindender Beschluß nur dann zustandekommt, wenn der Beschlußfassung eine rechtzeitige Verständigung der Miteigentümer vorausging und ihnen eine Äußerungsmöglichkeit geboten war (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht¹⁹, Paragraph 14, WEG Rz 12 uH auf MietSlg 34.537 und 36.622; Niedermayr in WoBI 1993, 74) oder ob es schlechthin genügt, daß sich eine solche Mehrheit findet, wie in MietSlg 29.512 = JBI 1978, 95 = ImmZ 1977, 253 angedeutet wird (siehe WoBI 1993, 78/55).

Der erkennende Senat hält die zuletzt erwähnte Ansicht, die sich auf den Wortlaut des § 18 WEG stützt, wonach "die Mehrheit" kündigen könne, nicht aufrecht, da überall dort, wo von "Mehrheit" gesprochen wird (so vor allem § 14 Abs 1

WEG), in Wahrheit die Gesamtheit der Miteigentümer gemeint ist (Löcker aaO, 313). Insbesondere ist nicht einzusehen, warum die Grundsätze der Willensbildung (§ 13 b WEG) gerade in dem für die Wohnungseigentümergeinschaft sehr wichtigen Fall der Abberufung des Verwalters nicht gelten sollten (Niedermayr WoBI 1993, 74 ff). Da somit eine Kündigung unbeachtlich wäre, die auf einem Beschluß der Mehrheit unter Umgehung der Minderheit beruht, ist zu prüfen, ob ein Beschluß - hier in Gestalt eines Umlaufbeschlusses - wirksam zustande gekommen ist. § 13 b Abs 2 zweiter Satz WEG bestimmt, daß ein Beschluß erst dann zustandekommt, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Dieser Grundsatz wurde schon vor den durch das 3. WÄG herbeigeführten Änderungen von Lehre und ständiger Rechtsprechung als einzige Voraussetzung für die Gültigkeit von Mehrheitsbeschlüssen (jedenfalls im Bereich der ordentlichen Verwaltung) aufgestellt (Würth/Zingher Wohnrecht' 94 Anm 6 zu § 13 b WEG; Gamerith in Rummel I2 Rz 10 zu § 833 ABGB). Gemäß § 13 b Abs 3 WEG ist jeder Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand durch Übersendung einer Verständigung an die Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in Kenntnis zu setzen. Aus der Bestimmung des § 13 b Abs 3 letzter Satz WEG "Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluß" wird nicht nur die ausdrückliche Zulassung dieser Beschlußform durch den Gesetzgeber, sondern überwiegend abgeleitet, daß die Verständigung eines Wohnungseigentümers zur Stimmabgabe bei einem Umlaufbeschluß an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes vorzunehmen ist, sofern nicht eine andere inländische Anschrift oder ein inländischer Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde (Würth/Zingher Wohnrecht '94 Anm 9 zu § 13 b WEG, Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBI 1995, 82, 83; Palten, Wohnungseigentumsrecht2 124; Löcker aaO 223; Illedits, Der erkennende Senat hält die zuletzt erwähnte Ansicht, die sich auf den Wortlaut des Paragraph 18, WEG stützt, wonach "die Mehrheit" kündigen könne, nicht aufrecht, da überall dort, wo von "Mehrheit" gesprochen wird (so vor allem Paragraph 14, Absatz eins, WEG), in Wahrheit die Gesamtheit der Miteigentümer gemeint ist (Löcker aaO, 313). Insbesondere ist nicht einzusehen, warum die Grundsätze der Willensbildung (Paragraph 13, b WEG) gerade in dem für die Wohnungseigentümergeinschaft sehr wichtigen Fall der Abberufung des Verwalters nicht gelten sollten (Niedermayr WoBI 1993, 74 ff). Da somit eine Kündigung unbeachtlich wäre, die auf einem Beschluß der Mehrheit unter Umgehung der Minderheit beruht, ist zu prüfen, ob ein Beschluß - hier in Gestalt eines Umlaufbeschlusses - wirksam zustande gekommen ist. Paragraph 13, b Absatz 2, zweiter Satz WEG bestimmt, daß ein Beschluß erst dann zustandekommt, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Dieser Grundsatz wurde schon vor den durch das 3. WÄG herbeigeführten Änderungen von Lehre und ständiger Rechtsprechung als einzige Voraussetzung für die Gültigkeit von Mehrheitsbeschlüssen (jedenfalls im Bereich der ordentlichen Verwaltung) aufgestellt (Würth/Zingher Wohnrecht' 94 Anmerkung 6 zu Paragraph 13, b WEG; Gamerith in Rummel I2 Rz 10 zu Paragraph 833, ABGB). Gemäß Paragraph 13, b Absatz 3, WEG ist jeder Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand durch Übersendung einer Verständigung an die Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in Kenntnis zu setzen. Aus der Bestimmung des Paragraph 13, b Absatz 3, letzter Satz WEG "Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluß" wird nicht nur die ausdrückliche Zulassung dieser Beschlußform durch den Gesetzgeber, sondern überwiegend abgeleitet, daß die Verständigung eines Wohnungseigentümers zur Stimmabgabe bei einem Umlaufbeschluß an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes vorzunehmen ist, sofern nicht eine andere inländische Anschrift oder ein inländischer Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde (Würth/Zingher Wohnrecht '94 Anmerkung 9 zu Paragraph 13, b WEG, Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBI 1995, 82, 83; Palten, Wohnungseigentumsrecht2 124; Löcker aaO 223; Illedits,

Das Wohnungseigentum Rz 371). Da nach dem Wortlaut des Gesetzes keine Zustellung, sondern nur eine Übersendung erforderlich ist, reicht grundsätzlich auch bei einem im Ausland befindlichen Wohnungseigentümer die Übersendung an die Adresse der Eigentumswohnung aus (Kletecka aaO 82 f). Fraglich ist nun, ob im Falle des schriftlichen Umlaufbeschlusses eine von diesem getrennte vorhergehende schriftliche Verständigung erforderlich ist, wie einige fordern (Kletecka aaO 83 FN 16; Löcker aaO 224). Dieser strengen Auffassung ist entgegenzuhalten, daß beim schriftlichen Umlaufbeschluß die Entscheidung erst dann zustandekommt, wenn auch dem letzten Miteigentümer die Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, sodaß in der Übersendung eines Unterschriftformulars, was auch durch persönliches Überbringen erfolgen kann, dieser Beschlußfassung selbst vorangehende schriftliche Verständigung gelegen ist. Dem Argument, daß dem Miteigentümer dadurch die Überlegungsfrist genommen wird (Kletecka aaO 83 FN 16), kann damit begegnet werden, daß auch dem zuletzt verständigten Miteigentümer eine

angemessene Äußerungsfrist gewährt wird (vgl. Palten aaO Rz 122). Die Forderung, auch einem schriftlichen Umlaufbeschluß müsse jedenfalls eine getrennte schriftliche Verständigung vorangehen, findet im Gesetz keine Deckung und ist daher nicht verallgemeinerungsfähig. Das Wohnungseigentum Rz 371). Da nach dem Wortlaut des Gesetzes keine Zustellung, sondern nur eine Übersendung erforderlich ist, reicht grundsätzlich auch bei einem im Ausland befindlichen Wohnungseigentümer die Übersendung an die Adresse der Eigentumswohnung aus (Kletecka aaO 82 f). Fraglich ist nun, ob im Falle des schriftlichen Umlaufbeschlusses eine von diesem getrennte vorhergehende schriftliche Verständigung erforderlich ist, wie einige fordern (Kletecka aaO 83 FN 16; Löcker aaO 224). Dieser strengen Auffassung ist entgegenzuhalten, daß beim schriftlichen Umlaufbeschluß die Entscheidung erst dann zustandekommt, wenn auch dem letzten Miteigentümer die Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, sodaß in der Übersendung eines Unterschriftsformulars, was auch durch persönliches Überbringen erfolgen kann, dieser Beschlußfassung selbst vorangehende schriftliche Verständigung gelegen ist. Dem Argument, daß dem Miteigentümer dadurch die Überlegungsfrist genommen wird (Kletecka aaO 83 FN 16), kann damit begegnet werden, daß auch dem zuletzt verständigten Miteigentümer eine angemessene Äußerungsfrist gewährt wird (vergleiche Palten aaO Rz 122). Die Forderung, auch einem schriftlichen Umlaufbeschluß müsse jedenfalls eine getrennte schriftliche Verständigung vorangehen, findet im Gesetz keine Deckung und ist daher nicht verallgemeinerungsfähig.

Die Einräumung einer angemessenen Äußerungsfrist vorausgesetzt, muß daher die Verständigung mit dem zu unterfertigenden oder zurückzusendenden Beschlußformular selbst an der Anschrift nach § 13 b Abs 3 1. bzw 2. Satz WEG als ausreichend angesehen werden. Die Einräumung einer angemessenen Äußerungsfrist vorausgesetzt, muß daher die Verständigung mit dem zu unterfertigenden oder zurückzusendenden Beschlußformular selbst an der Anschrift nach Paragraph 13, b Absatz 3, 1. bzw 2. Satz WEG als ausreichend angesehen werden.

Nach den für den OGH bindenden Feststellungen der Vorinstanzen wurde die persönlich von Tür zu Tür getragene Umlaufliste auch von zwei Personen, nämlich Ing. K***** und Jörgen V*****, gefertigt, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht Miteigentümer waren und demzufolge zur Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse nach § 13 b Abs 1 WEG, die ausdrücklich nur "Miteigentümern" zustehen, im eigenen Namen nicht in der Lage waren. Die in den jeweiligen Kaufverträgen enthaltene Formulierung, daß mit einem bestimmten Stichtag sämtliche Rechte und Pflichten bzw Befugnisse übergehen, beinhaltet nicht die Ermächtigung zum Handeln im Namen des Verkäufers und aufrechten Miteigentümers und erfüllt demnach nicht das Kriterium einer "darauf gerichteten schriftlichen Vollmacht", die nicht länger als ein Jahr zurückliegt. Im Verhältnis zu den damals noch im Grundbuch als Miteigentümer eingetragenen Verkäufern vermochte daher die Unterfertigung der ihnen gar nicht bekanntgewordenen Umlaufliste durch die Käufer, deren Eigentum noch nicht einverleibt war, eine Verständigung von der Beschlußfassung im Sinne des § 13 b Abs 3 WEG nicht zu bewirken. Auch das Schreiben vom 18.5.1994 konnte, sofern es überhaupt an die noch aufrechten Eigentümer adressiert und übersendet wurde, die geforderte Verständigung von der Beschlußfassung nicht herbeizuführen, zumal die Formulierung, "daß eine Kündigung der Hausverwaltung beabsichtigt sei", noch keinen ausreichenden Hinweis auf eine bevorstehende Beschlußfassung gibt. Daraus folgt aber, daß zumindest zwei Miteigentümern keine Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde, sodaß gemäß § 13 b Abs 2 zweiter Satz WEG ein Beschluß noch gar nicht zustandegekommen ist. Dies bringt auch die Unwirksamkeit der gegenüber dem Verwalter ausgesprochenen Kündigung mit sich. Nach den für den OGH bindenden Feststellungen der Vorinstanzen wurde die persönlich von Tür zu Tür getragene Umlaufliste auch von zwei Personen, nämlich Ing. K***** und Jörgen V*****, gefertigt, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht Miteigentümer waren und demzufolge zur Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse nach Paragraph 13, b Absatz eins, WEG, die ausdrücklich nur "Miteigentümern" zustehen, im eigenen Namen nicht in der Lage waren. Die in den jeweiligen Kaufverträgen enthaltene Formulierung, daß mit einem bestimmten Stichtag sämtliche Rechte und Pflichten bzw Befugnisse übergehen, beinhaltet nicht die Ermächtigung zum Handeln im Namen des Verkäufers und aufrechten Miteigentümers und erfüllt demnach nicht das Kriterium einer "darauf gerichteten schriftlichen Vollmacht", die nicht länger als ein Jahr zurückliegt. Im Verhältnis zu den damals noch im Grundbuch als Miteigentümer eingetragenen Verkäufern vermochte daher die Unterfertigung der ihnen gar nicht bekanntgewordenen Umlaufliste durch die Käufer, deren Eigentum noch nicht einverleibt war, eine Verständigung von der Beschlußfassung im Sinne des Paragraph 13, b Absatz 3, WEG nicht zu bewirken. Auch das Schreiben vom 18.5.1994 konnte, sofern es überhaupt an die noch aufrechten Eigentümer adressiert und übersendet wurde, die geforderte Verständigung von der Beschlußfassung nicht herbeizuführen, zumal die Formulierung, "daß eine Kündigung der Hausverwaltung beabsichtigt sei", noch keinen ausreichenden Hinweis auf eine bevorstehende Beschlußfassung gibt. Daraus folgt aber, daß zumindest zwei Miteigentümern keine Gelegenheit zur Äußerung

gegeben wurde, sodaß gemäß Paragraph 13, b Absatz 2, zweiter Satz WEG ein Beschluß noch gar nicht zustandegekommen ist. Dies bringt auch die Unwirksamkeit der gegenüber dem Verwalter ausgesprochenen Kündigung mit sich.

Anmerkung

E48208 05A23826

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02382.96X.1125.000

Dokumentnummer

JJT_19971125_OGH0002_0050OB02382_96X0000_000

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