jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/11/10 5Ob1086/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.11.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller

1.) Dipl.Ing.Shahpur D*****, 2.) Ingeborg D*****, 3.) Dipl.Ing.Helge E*****, 4.) Ruth E*****, 5.) Christiana S*****, 6.) Dipl.Ing.Friedrich R*****, 7.) Christa R*****, 8.) Roland F*****, 9.) Karl G*****, 10.) Brigitte G*****, 11.) Doris K*****, 12.) Silvia M*****, 13.) Mag.Peter S*****, 14.) Brigitte T*****, 15.) Margarethe S*****, 16.) Norbert H*****, 17.) Hermann P*****, 18.) Gerlinde P*****, 19.) Ing.Gerhard S*****, 20.) Rudolf U*****, 21.) Juri B*****, 22.) Bela G*****, 23.) Maria G*****, 24.) Johannes W*****,

25.) Viktor Gr*****, 26.) Monika Gr*****, 27.) Walter V*****, 28.) Margarita V*****, 29.) Bruno Fr*****, 30.) Andrea Fr*****, 31.) Mag.Michael L*****, 32.) Gabriele L*****, 33.) Dipl.Ing.Reinhard F*****, 34.) Elfriede F*****, 35.) Erich K*****, 36.) Margit K*****,

37.) Johann F*****, 38.) Elisabeth F*****, 39.) Heinrich H*****, 40.) Maria H*****, 41.) Gabriele B*****, 42.) Karin Z*****, 43.) Theresia G*****, 44.) Hermine Ba*****, 45.) Michaela B*****, 46.) Dr.Alfred W*****, 47.) Monika W*****, 48.) Irene G*****, 49.) Alfred P*****,

50.) Eleonore F*****, alle *****straße 252-258, *****gasse 4-6, ***** alle vertreten durch Dr.Alfred Daljevec, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin ***** Siedlungsgenossenschaft *****, ***** Wien, vertreten durch Dr.Joachim Meixner und Dr.Josef Schima, Rechtsanwälte in Wien, sowie der sonstigen Beteiligten 1.) Luise K*****, 2.) Gottfried G*****, 3.) Martha G*****, 4.) Dr.Josef C*****, 5.) Ernst K*****, 6.) Gabriele K*****, 7.) Dipl.Ing.Alfred P*****, 8.) Rosa P*****, 9.) Theodor B*****, 10.) Helga B*****, 11.) Helene P*****,

12.) Doris H*****, 13.) Edith L*****, 14.) Renate K*****, 15.) Erwin S*****. 16.) Gertrude S*****, 17.) Angela K*****, 18.) Ernst W*****,

19.) Brigitta W*****, 20.) Hans W*****, 21.) Eva W*****, 22.) Renate K*****, 23.) Karl K*****, 24.) Miranda K*****, 25.) Franz H*****,

26.) Maria H*****, 27.) Liselotte S*****, 28.) Roland K***** und 29.) Andrea K*****, alle *****straße 252-258, *****gasse 4-6, *****, wegen Feststellung der Rechtswirksamkeit der Kündigung der Hausverwaltervollmacht gemäß § 26 WEG, infolge außerordentlichen Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 24.Oktober 1991, GZ 48 R 512/91-24, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Rekurs der Antragsgegnerin wird gemäß § 37 Abs. 3 Z 16-18 MRG iVm § 26 Abs. 2 WEG und § 526 Abs. 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528 a iVm § 510 Abs. 3 ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Antragsgegnerin macht als erhebliche Rechtsfragen geltend:

a) Nichtigkeit des Verfahrens, weil nicht alle Miteigentümer dem Verfahren beigezogen worden seien;

b) Fehlen von Feststellungen darüber, ob die das Kündigungsschreiben vom 22.September 1988 unterfertigenden Hausvertrauensleute hiezu bevollmächtigt waren bzw wann ein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluß gefaßt wurde;

c) Nichtablauf der fünfjährigen Frist des § 18 Abs. 1 Z 2 WEG;

d) nicht rechtzeitige Ladung der Antragsgegnerin zu der für den 15.4.1988 anberaumten Hausversammlung (Zustellung der Ladung hiezu erst am 14.4.1988);

e) die Nutzwerte - und damit die Mehrheitsverhältnisse bei der Abstimmung - hätten sich nach Fertigstellung des sogenannten Viererhauses noch ändern können. Auch deswegen beginne die fünfjährige Frist nicht vor Fertigstellung der Anlage zu laufen.

Dem ist folgendes entgegenzuhalten:

Zu a) Der Oberste Gerichtshof sah zunächst eine Heilung der in der Nichtbeiziehung aller Personen, die im besonderen Außerstreitverfahren nach § 37 Abs. 3 MRG Parteistellung haben, gelegenen Nichtigkeit jedenfalls darin, daß diese ausdrücklich erklären, den Stand des Verfahrens zu genehmigen (WoBl 1990, 163/83). Ausgehend von dem Gedanken, daß es letztlich der übergangenen Partei selbst in die Hand gegeben sei, ihre Interessen durch Erhebung eines Rechtsmittels wahrzunehmen, wurde diese Rechtsprechung in der Folge mit Billigung der Lehre dahin weiterentwickelt, daß die in der Nichtbeteiligung von Personen mit Parteistellung gelegene Nichtigkeit in jedem Fall dadurch geheilt wird, daß diese den auch ihnen zugestellten Sachbeschluß unangefochten lassen (WoBl 1990, 165/84 mit zustimmender Besprechung von Würth). Davon ist der für das außerstreitige Verfahren nach dem MRG sowie in Wohnungseigentumsangelegenheiten allein zuständige erkennende Senat bisher nicht abgegangen.

Zu bemerken ist allerdings, daß das Erstgericht auch noch die Entscheidung des Rekursgerichtes durch Anschlag in allen Stiegenhäusern dieser Liegenschaft zuzustellen haben wird, damit eine rechtswirksame Zustellung auch gegenüber denjenigen Eigentümern, die nicht Antragsteller sind und deren Personenkreis möglicherweise in der Zwischenzeit wechselte, ohne Rücksicht auf inzwischen erfolgte Eigentümerwechsel rechtswirksam erfolgt (§ 26 Abs. 2 Z 6 WEG; s WoBl 1991, 196/119).

Zu b): Darauf kommt es nicht an, weil nach den Feststellungen zur Frage der Neubestellung des Verwalters eine Hausversammlung für den 15.4.1988 einberufen worden war, zu der allerdings nur eine solche Anzahl von Miteigentümern erschienen war, die nicht die Mehrheit repräsentierte. Es wurden daher in der Folge in den einzelnen Stiegenhäusern Unterschriftslisten aufgelegt, um sodann im August zu prüfen, ob eine Mehrheit für die Kündigung des Verwalters zum Jahresende gegeben sei. Eine solche Mehrheit ergibt sich auf Grund der im Verfahren erster Instanz vorgelegten Unterschriftslisten. Die von einzelnen Vertrauensleuten ausgesprochene Kündigung erfolgte daher im Namen dieser Mehrheit; dies wurde im Verfahren durch die vorgelegten Unterschriftslisten nachgewiesen (vgl zur gleichgelagerten Problematik der Aufkündigung eines Mietverhältnisses Würth in Rummel2, Rz 16 zu § 1116 ABGB; MietSlg 36.383). Auf die Art der seinerzeitigen Bestellung der Vertrauensleute kommt es nicht an.

Zu c): Zutreffend erkannte das Rekursgericht, daß es bei Auslegung des Begriffes "erstmaliger Bezug der Baulichkeit" nicht darauf ankommt, wann alle Objekte der Baulichkeit bezogen waren, sondern auf den Einzug des ersten Benützers. Der diese Auslegung nahelegende Gesetzestext wird auch von der Lehre so interpretiert (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 18 WEG Rz 10; Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 16 zu § 18 WEG). Läßt sich ein Rechtsproblem aus dem Gesetzestext selbst, aus der eigentümlichen Bedeutung der Worte in ihrem Zusammenhang (§ 6 ABGB) lösen und ist diese Lösung in der Lehre unstrittig, so liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor.

Zu d): Die Antragsgegnerin - als Minderheitseigentümerin - hatte Gelegenheit, an der für den 15.4.1988 anberaumten

Hausversammlung, die überdies gar nicht beschlußfähig war, teilzunehmen. Der Willensbildungsprozeß wurde auf Grund des dadurch den Miteigentümern bekannt gewordenen Abstimmungsthemas erst in der Folge durch die Unterschriften auf den ausgehängten Listen zum Abschluß gebracht. Der Antragsgegnerin wäre es daher freigestanden, auf Grund der ihr zugekommenen Mitteilung darüber, daß einzelne Miteigentümer ihre Kündiung als Verwalterin anstreben, ihrerseits an die Miteigentümer mit Argumenten heranzutreten, die diese entweder von der Zustimmung zum Kündigungsbegehren einzelner Miteigentümer abhalten oder einen Sinneswandel herbeiführen könnten. Es kann auch in dieser Rechtssache dahingestellt bleiben, ob man der in MietSlg 29.512 angedeuteten Meinung folgt, daß für die Kündigung der Verwaltung sich nur eine Mehrheit finden muß, die die Kündigung aussprechen will, daß aber der Minderheit nicht Gelegenheit gegeben werden muß, zur geplanten Maßnahme Stellung zu nehmen, oder ob man auch für diesen Fall fordert, daß die Minderheit zumindest die Möglichkeit einer Stellungnahme hat, weil auch in dem hier zu beurteilenden Fall nach dem eben Dargestellten allen Miteigentümern eine solche Möglichkeit eingeräumt war (so auch 5 Ob 1029/92).

Zu e): Maßgebend für die Mehrheitsbildung sind die im Zeitpunkt der Kündigung tatsächlich gegebenen Miteigentumsanteile. Ob sich diese in Zukunft allenfalls ändern könnten, ist unbeachtlich, weil es keine gesetzliche Vorschrift gibt, die im Falle der Möglichkeit der Änderung von Eigentumsanteilen - zB wegen Neufestsetzung von Nutzwerten - bis zu der tatsächlichen Neufestsetzung die Miteigentümer - und hier vor allem die Mehrheit - ihrer Rechte berauben würde.

Anmerkung

E34103

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01086.92.1110.000

Dokumentnummer

JJT_19921110_OGH0002_0050OB01086_9200000_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