

TE OGH 1987/6/30 50b59/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Ernestine S***, Hausfrau, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6, vertreten durch Dr. Otmar Simma, Dr. Alfons Simma und Dr. Ekkehard Bechtold, Rechtsanwälte in Dornbirn, wider die Antragsgegner 1. Ewald S***, Hausverwalter, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8, 2. Eugen A***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 3. Helene P***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 10,

4. Walter T***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 5. Ruth L***, 6850 Dornbirn, Dr. Anton-Schneider-Straße 14 a, 6. Ingeborg T***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 7. Dimitrios K***,

6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 8. Gertraud S***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 9. Robert H***, 6850 Dornbirn, Achmühlestraße 19 a, 10. Karl K***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 11. Kurt S***, 6911 Lochau, Eschach 2, 12. Christine A***,

6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 13. Kurt H***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 10, 14. Margot S***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6,

15. Valerie A***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6, 16. Erna S***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6, 17. Stephanie F***, 6850 Dornbirn, Sandgasse 19 d, 18. Susanne E***, 6850 Dornbirn, Schwefel 26,

19. Helga W***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6, 20. Angela B***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6, 21. Walter H***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6, 22. Eugen L***, 6974 Gaißau, Hauptstraße 44,

23. Manfred W***, Rochusweg 3 a, 6850 Dornbirn, 24. Charlotte G***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 6, 25. Engelbert B***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8, 26. Irma S***, 6923 Lauterach, Raiffeisenstraße, 27. Rudolf H***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8,

28. V*** D***, 6850 Dornbirn, Marktplatz, 29. Franz T***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8, 30. Herbert S***, 6850 Dornbirn, Ackergasse 10, 31. Dr. Norbert F***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8,

32. Siegfried H***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8, 33. Heinz W***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8, 34. Norbert H***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 8, 35. Othmar P***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 12, 36. Hermann A***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 12,

37. Rosa N***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 12, 38. Siegfried S***, 6850 Dornbirn, Rotfarbgasse 3, 39. Marlene K***, 6850 Dornbirn, Bildgasse 23, 40. Walter S***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 12, 41. Robert W***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 12,

42. Gisela L***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 12, 43. Erna F***, 6850 Dornbirn, Kastenlangen 12, alle, mit Ausnahme des Antragsgegners Manfred W***, vertreten durch Dr. Heinz Klocker, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen Abberufung

des Hausverwalters und Bestellung eines neuen Hausverwalters, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgerichtes vom 21. April 1987, GZ 1 b R 36/87-15, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 22. Jänner 1987, GZ 2 Nc 174/85-11, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten ihrer Rechtsmittelschriften hat jede Partei selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin beantragte am 10. September 1985 als Mit- und Wohnungseigentümerin der Eigentumswohnhausanlage Kastenlangen 6, 8, 10 und 12 in 6850 Dornbirn (69/3394 Anteile) die Ersetzung des gemeinsam zum Verwalter bestellten Erstantragsgegners durch einen anderen Verwalter. Der Verwalter komme seinen Pflichten ungenügend nach. Er habe keine Vorausschau erstellt, für die Bildung einer Rücklage nicht ausreichend vorgesorgt und vor Vergabe von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht den Mehrheitsbeschluß der Miteigentümer eingeholt.

Der Verwalter trat dem Antrag entgegen. Er habe den Miteigentümern angeboten, die Verwaltungstätigkeit zu beenden, sei aber gebeten worden, die Verwaltung bis zum Abschluß der im Frühjahr 1985 in Angriff genommenen Erhaltungsarbeiten weiterzuführen. Bis auf einen Wohnungseigentümer stehen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer auf der Seite des Verwalters.

Das Erstgericht wies den Antrag ab.

Es stellte fest:

Der Verwalter wurde von den Mit- und Wohnungseigentümern am 22. August 1970 bestellt und führt seither die Verwaltung der Liegenschaft. Er erstellte jeweils im März des Folgejahres ordnungsgemäß die Betriebskostenabrechnungen. Als 1979 die zentrale Wärmeversorgungsanlage von Öl- auf Gasheizung umgestellt werden sollte, wurde im Versammlungsprotokoll 1979 eine Vorausschau erstellt. Die Umstellung brachte, wie ein den Wohnungseigentümern mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1980 unterbreiteter Jahreskostenvergleich ergab, eine bedeutende Heizkostensparnis von rund 100.000 S. Damit wurden etwa zwei Drittel der durch einen Kredit finanzierten Umstellungskosten schon im ersten Jahr hereingebracht. Für die Erneuerung der Warmwasserleitungen erfolgte eine Vorausschau nicht, weil die Notwendigkeit der Verlegung dieser Leitungen nicht vorhersehbar war. Die Arbeiten wurden durch einen weiteren Kredit finanziert. Für die Asphaltierungsarbeiten im Jahr 1982 wurde ein Finanzierungsplan im Anschluß an die Betriebskostenabrechnung des Jahres 1981 erstellt.

Bei der Miteigentümerversammlung im Frühjahr 1983 unterrichtete der Verwalter die Wohnungseigentümer, daß im Frühjahr 1985 an allen vier Wohngebäuden eine Generalsanierung notwendig sei. Auf seinen Vorschlag wurde ein aus je zwei Miteigentümern aus jedem Wohnblock bestehender Renovierungsausschuß gewählt. Die Kosten der Arbeiten wurden mit der Betriebskostenabrechnung am 26. März 1984 in der Vorausschau für das Jahr 1985 mit 500.000 S und die Einholung vor Voranschlägen angekündigt. Am 8. März 1985 wurden die Wohnungseigentümer mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984 über den Stand der geplanten Erhaltungsarbeiten unterrichtet. Die Abrechnung der im Herbst 1985 ausgeführten Arbeiten, die der Erhaltung der Gebäude dienten und von der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen worden waren, wurde den Miteigentümern am 6. März 1986 unterbreitet.

Das Erstgericht meinte, der Verwalter sei seinen Verpflichtungen zur Vorausschau und zur Bildung einer Rücklage nachgekommen. Die Vergabe der Renovierungsarbeiten habe er nach Einholung der genügenden Anzahl von Offerten mit Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer vorgenommen. Bis 1980 habe die Rücklage rund 200.000 S erreicht. Ende 1985 habe die Rücklage immer noch 172.444 S betragen, obwohl der Verwalter ab 1981 keine weiteren Beträge zur Bildung der Rücklage einhob, weil die Kosten der Herstellung der Gas- und der Wasserleitungen durch Kredite finanziert wurden, deren Tilgungsraten von 1979 bis 1984 von den Wohnungseigentümern anteilig getragen wurden. Die Kosten der Erhaltungsarbeiten im Jahr 1985 seien von den Wohnungseigentümern anteilig unmittelbar

beglichen worden. Eine Vorausschau habe nur absehbare Aufwendungen und Belastungen auszuweisen. Eine wesentliche, grobe Vernachlässigung der Pflichten des Verwalters liege nicht vor.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschuß und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig. Auf Antrag eines Miteigentümers könne das Gericht den Verwalter nur im Fall der groben Vernachlässigung seiner Pflichten abberufen, nicht aber einen neuen Verwalter bestellen. Wichtige Gründe allein rechtfertigten nur die jederzeitige Abberufung des Verwalters durch die Mehrheit der Miteigentümer. Der Ansicht des Erstgerichtes, der Verwalter sei seiner Verpflichtung zur Erstellung der aus § 28 dWEG über den Wirtschaftsplan übernommenen Vorausschau über die für das kommende Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren voraussichtliche Kosten und Bedeckung und über die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und Belastungen ohnedies nachgekommen, könne zwar nicht gefolgt werden: Eine im Versammlungsprotokoll des Jahres 1979 enthaltene Vorausschau für das Jahr 1979 sei nicht eine vor Ablauf des Kalenderjahres für das nächste Kalenderjahr im Haus aufgelegte Vorausschau und einer solchen komme auch die Vorlage eines Finanzierungsplanes oder einer Information über die beabsichtigten Renovierungsarbeiten nicht gleich. Da der Verwalter aber mit den Miteigentümern die bevorstehenden Arbeiten und deren Kosten in Hausversammlungen besprochen habe, liege in der Unterlassung der Auflegung der Vorausschau noch keine grobe Pflichtverletzung des Verwalters. Zur Bildung der Rücklage sei der Verwalter nur über Weisung der Mehrheit verpflichtet. Der Verwalter habe die Interessen der Miteigentümer nicht mißachtet und keine grobe Pflichtverletzung zu verantworten, wenn er bei Vorhandensein einer Rücklage und Bedeckung der Kosten der Heizungsfeuerumstellung und der Erneuerung der Wasserleitungen durch einen günstigen Kredit vorübergehend von der Erhöhung der Rücklage abgesehen hat.

Mit dem zugelassenen Revisionsrekurs bekämpft die Antragstellerin die Ansicht der Vorinstanzen, es liege keine grobe Vernachlässigung der Pflichten des Verwalters vor. Sie beantragt die Abänderung der Sachentscheidungen in die Stattgebung ihres Antrages und hilfsweise die Aufhebung der Beschlüsse und die Zurückverweisung der Sache zur Verfahrensergänzung durch das Erstgericht. Der Antragsgegner Manfred W*** hat sich auch am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt. Die übrigen Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Die sofortige Abberufung des Verwalters durch das Gericht auf Antrag einzelner, in der Minderheit bleibender Miteigentümer der Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, setzt, anderes als die aus wichtigen Gründen mögliche Enthebung durch die Mehrheit voraus, daß der Verwalter seine Pflichten grob vernachlässigt hat. Das Individualrecht des einzelnen Miteigentümers nach § 15 Abs. 1 Z 5 WEG, die Entscheidung des Gerichtes zu verlangen, daß der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird, kann mit Erfolg nur ausgeübt werden, wenn nach dem Verhalten des Verwalters begründete Zweifel daran erweckt werden, daß dieser seiner Treue- und Interessenwahrungspflicht nachgekommen ist oder in Zukunft nachkommen wird. Es muß sich um Gründe handeln, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung und nicht nur nach der Meinung eines Wohnungseigentümers so gewichtig sind, daß die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gesichert ist (Meinhart, WEG, 171; Faistenberger-Barta-Call, WEG, Rz 17 und 18 zu § 15, Rz 23 zu § 18; Derbolav, ImmZ 1977, 233).

Die Antragstellerin wirft dem Verwalter vor, er habe nicht für die Bildung einer angemessenen Rücklage vorgesorgt. Die Bildung einer Rücklage gehört nach § 14 Abs. 1 Z 2 WEG zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit der Miteigentümer entscheidet. Die Rücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Bei der Festlegung der Beträge zur Bildung der Rücklage ist außer auf die Kosten der in absehbarer Zeit notwendigen Arbeiten zur Erhaltung und nützlichen Verbesserung auf die wirtschaftliche Lage der Miteigentümer entsprechend Bedacht zu nehmen (§ 16 Abs. 1 WEG). Der Verwalter kann im Rahmen der ordentlichen Verwaltung eine Rücklagenbildung vornehmen, solange er von der Mehrheit keine gegenteilige Weisung erhält, es besteht aber keine unbedingte Pflicht zur Bildung der Rücklage (Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 16 WEG;

Faistenberger-Barta-Call, WEG, Rz 2-3 zu § 16). Es kann aber nach § 15 Abs. 1 Z 2 WEG jeder (einzelne) Miteigentümer die Bildung der Rücklage und die Höhe der jährlich festzusetzenden Aufwendung zum Gegenstand eines Verfahrens nach § 26 Abs. 1 Z 3 WEG machen (Meinhart, WEG, 156). Ob und in welcher Höhe von den Miteigentümern Beträge zur

Bildung der Rücklage eingehoben werden, richtet sich nach dem in der Ansammlung ausreichender Eigenmittel zur Deckung der Kosten der in absehbarer Zeit zu erwartenden Aufwendungen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu erblickenden wirtschaftlichen Zweck und dem Ergebnis der Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage des finanziell schwächsten Miteigentümers (Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 16 WEG), und wird zunächst vom Verwalter oder der Mehrheit der Miteigentümer, auf Antrag der Minderheit aber vom Gericht bestimmt.

Die Anordnung des § 17 Abs. 2 Z 2 WEG, wonach der Verwalter über seine Rechnungslegungspflicht nach § 17 Abs. 2 Z 1 WEG hinaus spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres im Haus eine Vorausschau für das nächste Kalenderjahr aufzulegen hat, in der vor allem die für dieses Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren voraussichtliche Kosten und Bedeckung sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und Belastungen bekanntzugeben sind, ist zwingend. Sie wird durch die Erörterung heranstehender Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen und deren Bedeckung in Hausversammlungen nicht entbehrlich. Auf die Vorausschau kann auch nicht von der Mehrheit wirksam verzichtet werden. Die Auflegung der Vorausschau kann der einzelne Miteigentümer durch einen Antrag nach § 26 Abs. 1 Z 4 lit. a WEG gerichtlich erzwingen (Faistenberger-Barta-Call, WEG, Rz 72 zu § 17). Dem Rekursgericht ist daher darin beizupflichten, daß der Verwalter seiner Pflicht zur Auflegung einer Vorausschau nicht nachgekommen ist. Soweit allerdings Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in dem jeweils folgenden Kalenderjahr nicht in Aussicht genommen waren und sich eine Veränderung der Aufwendungen für die Liegenschaft gegenüber dem Vorjahr nicht erwarten ließ, beeinträchtigte das Versäumnis die Interessen der Miteigentümer der Liegenschaft nicht wesentlich. Gleiches gilt, soweit sie vom Verwalter rechtzeitig in allen Miteigentümern zugänglichen Versammlungen oder über die Mitglieder der dort von der Mehrheit gebildeten Ausschüsse ausreichend von anstehenden Aufwendungen für die Erhaltung der Liegenschaft unterrichtet wurden, denn § 17 Abs. 2 Z 2 WEG verdeutlicht bloß die Pflicht des Verwalters zur Information über den Ablauf der Verwaltung (Meinhart, WEG, 166), sie soll den Miteigentümer eine Entscheidungshilfe bei der Beschlußfassung bieten und ihnen aufzeigen, mit welchen Aufwendungen (und Erträgen) sie im nächsten Kalenderjahr zu rechnen haben (Faistenberger-Barta-Call, WEG, Rz 75 zu § 17). Anders als nach der als Vorbild genommenen Regelung des § 28 dWEG kommt es jedoch nicht zu einer Entscheidung über die Vorausschau (dort Wirtschaftsplan) mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer (Faistenberger-Barta-Call, WEG, Rz 71 zu § 17).

Nach dem im Revisionsrekursverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt hat der Verwalter zunächst durch Einhebung von Beträgen eine Rücklage angesammelt, die bis 1980 rund 200.000 S erreichte und von der Ende 1985 immer noch rund 170.000 S vorhanden waren. Er hob ab 1981 keine Beträge zur Bildung der Rücklage ein, weil in dieser Zeit die Tilgungsraten für die zur Finanzierung der Heizungsumstellung und der unvorhergesehen notwendig gewordenen Erneuerung der Warmwasserleitungen in Anspruch genommenen Kredite von den Miteigentümern aufgebracht werden mußten. Er kam seiner Rechnungslegungspflicht rechtzeitig und ordnungsgemäß nach, unterrichtete die Miteigentümer der Liegenschaft von den anstehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und fand von der Mehrheit die Billigung seiner Verwaltung.

Die Antragstellerin hätte, wenn sie allein meinte, es seien weiter Beträge zur Erhöhung der gebildeten Rücklage einzuheben, oder wenn sie ihren Anspruch durchsetzen wollte, daß jedenfalls jeweils vor Jahresende eine schriftliche Vorausschau für das folgende Kalenderjahr im Haus aufgelegt werde, ihre Individualrechte nach § 26 Abs. 1 Z 3 und Z 4 lit. a WEG geltend machen können. Das von der Mehrheit gebilligte Vorgehen des Verwalters bei der Einhebung von Beträgen zur Bildung der Rücklage stellt überhaupt keine Pflichtverletzung dar. Durch die Unterlassung der Auflegung der Vorausschau hat der Verwalter zwar die ihm nach § 17 Abs. 2 Z 2 WEG auferlegte Verbindlichkeit vernachlässigt. Es kann aber, weil dadurch eine wesentliche Beeinträchtigung der zu wahren Interessen einzelner oder aller Mit- und Wohnungseigentümer nicht eintrat, von einer seine Abberufung rechtfertigenden groben Vernachlässigung seiner Pflichten (§ 18 Abs. 1 Z 3 Fall 2 WEG) nicht gesprochen werden. Die Antragstellerin hat nicht einmal versucht, die Auflegung der Vorausschau durchzusetzen.

Die Abweisung ihres Abberufungsantrages ist ohne Rechtsirrtum erfolgt.

Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen. Eine mutwillige Rechtsverfolgung liegt nicht vor (§ 26 Abs. 2 Einleitungssatz WEG und § 37 Abs. 3 Z 19 MRG).

Anmerkung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00059.87.0630.000

Dokumentnummer

JJT_19870630_OGH0002_0050OB00059_8700000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at