jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1979/12/11 5Ob41/79

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.1979

Norm

ABGB §837
ABGB §1009
ABGB §1012
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §14 Abs1 Z5
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §15 Abs1 Z5
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §16 Abs3 Satz 1
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §17
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §18 Abs1 Z3
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §26 Abs1 Z4 litc
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §26 Abs2 Z7

Kopf

SZ 52/180

Spruch

Es steht dem einzelnen Miteigentümer frei, entweder die Ersetzung eines seine Pflichten grob vernachlässigenden Verwalters durch einen anderen (§ 15 Abs. 1 Z. 5, zweiter Fall, WEG 1975) oder nur die Abberufung eines solchen Verwalters (§ 18 Abs. 1 Z. 3, zweiter Fall, WEG) zu beantragen. Im letzteren Fall hat das Gericht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen den Verwalter abzuberufen, ohne für eine weitere Verwaltung vorzusorgen. Es kommt dann zur Selbstverwaltung durch alle Miteigentümer gemeinsam. Der Mehrheit der Miteigentümer steht es frei, dies durch die Bestellung eines anderen Verwalters gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 WEG zu verhindern. Hält ein einzelner, von dem Miteigentümer, der den Antrag nach § 18 Abs. 1 Z. 3, zweiter Fall, WEG stellte, verschiedener Miteigentümer eine neuerliche Verwalterbestellung für erforderlich, kann er nach § 15 Abs. 1 Z. 5 WEG vorgehen. Wird eine Verwaltung beendet, so hat der Verwalter gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 WEG ohne Verzug jedem Miteigentümer über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuß an den neuen Verwalter oder die die Verwaltung übernehmende Gemeinschaft der Miteigentümer herauszugeben. Über die Anträge auf Abberufung und auf Abrechnung der Rücklage ist gleichzeitig zu entscheiden

OGH 11. Dezember 1979, 5 Ob 41/79 (LG f. ZRS Wien, 41 R 660/78; BG Innere Stadt Wien 46 Nc 27/76)

Text

Mit dem am 15. März 1976 beim Erstgericht überreichten Antrag begehrte die "Mehrheit" (57.99%) der Wohnungseigentümer in der Hausgemeinschaft durch die Gebäudeverwaltung Ges. m. b. H. der Antragsgegnerin (die gleichfalls Wohnungseigentümerin im genannten Hause ist) im Sinne des § 26 Abs. 1 Z. 4 WEG aufzutragen, binnen 14 Tagen bei Exekution Rechnung zu legen, die Rücklage abzurechnen und den Überschuß herauszugeben. Die Mehrheit

der Wohnungseigentümer habe die Hausverwaltung durch Y zum 31. Dezember 1973 gekundigt und die Antragsgegnerin mit Wirkung vom 1. Jänner 1974 zur Hausverwalterin bestellt. Da die Antragsgegnerin ihre Pflicht als Hausverwalterin nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt habe, sei sie von der Mehrheit der Wohnungseigentümer am 26. Jänner 1976 abberufen worden. Mit der Hausverwaltung sei die X Ges. m. b. H. betraut worden.

Hilfsweise wurde die Abberufung der Antragsgegnerin als Hausverwalterin mit Wirksamkeit ab Antragstellung durch das Gericht aus wichtigen Gründen beantragt. Als solche wurden die eigenmächtige Entfernung von Terrassentrennwänden, die Zahlung von Annuitäten aus der Rücklage sowie die Vernachlässigung verschiedener Pflichten (in bezug auf die Rechnungslegung, die Auflage einer Vorausschau für 1976, die Beaufsichtigung des Aufzugsbetriebes usw.) geltend gemacht.

Das Erstgericht, das die Wohnungseigentümer, die der X Ges. m. b. H. Hausverwaltungsvollmacht erteilt hatten, als Antragsteller und die übrigen Wohnungseigentümer neben der Antragsgegnerin als weitere Antragsgegner behandelte, erkannte die Antragsgegnerin schuldig, den Wohnungseigentümern im Hause, binnen 14 Tagen die Rechnung für das Jahr 1975 zu legen "samt Belegen für 1974 und 1975", die Abrechnung der Rücklagen durchzuführen und den Überschuß an die Wohnungseigentümer herauszugeben, und sprach aus, daß die Antragsgegnerin gemäß § 18 Abs. 3 (richtig § 18 Abs. 1 Z. 3) WEG ab sofort als Hausverwalterin abberufen werde.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus: Bis zum Inkrafttreten des WEG 1975 am 1. September 1975 habe § 837 ABGB gegolten. Danach habe der Verwalter Rechnung zu legen, den Termin hiefür aber der Richter zu bestimmen gehabt. Seit dem 1. September 1975 habe der Verwalter spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Mehrheit der Miteigentümer sei zwar berechtigt, den Verwalter vorzeitig abzuwählen, wenn wichtige Gründe dafür vorlägen. Von einer wirksamen Abwahl der Antragsgegnerin in der Hausversammlung vom 26. Jänner 1976 könne aber schon deshalb keine Rede sein, weil ihr zur Rechnungslegung eine Frist bis zum 6. Feber 1976 eingeräumt worden sei. Diese Vorgangsweise könne nur als Weisung der Miteigentümermehrheit verstanden werden. Darüber hinaus sei die Ladung zu dieser Hausversammlung nicht hinsichtlich aller Miteigentümer, zu denen auch die Antragsgegnerin gehöre, ausgewiesen. Der Umstand, daß die Antragsgegnerin weder der Weisung der Miteigentümermehrheit, die Rechnungen und Belege für 1974 und 1975 bis zum 6. Feber 1976 vorzulegen, noch einem diesbezüglichen Gerichtsauftrag fristgerecht nachgekommen sei und die Abrechnung für 1975 im November 1976 noch immer nicht gelegt hatte, müsse aber als wichtiger Grund für ihre Abberufung als Hausverwalterin angesehen werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge. Es wies die Anträge der Wohnungseigentümer, die der X Ges. m. b. H. Hausverwaltungsvollmacht erteilt hatte, die 12. Antragstellerin ausgenommen, in teilweiser Abänderung des erstgerichtlichen Beschlusses zurück, bestätigte diesen in Ansehung des Ausspruches über die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Rechnungslegung mit der Maßgabe, daß er zu lauten habe: "Die (Erst-)Antragsgegnerin ist schuldig, binnen 14 Tagen der (Zwölft-)Antragstellerin gegenüber Rechnung über die Verwaltung des Hauses, für das Kalenderjahr 1975 zu legen und ihr in geeigneter Weise Einsicht in die Belege der Verwaltungsrechnungen über die Kalenderjahre 1974 und 1975 zu gewähren", und hob ihn im übrigen unter Rechtskraftvorbehalt mit dem Auftrag an das Erstgericht auf, nach Verfahrensergänzung neuerlich zu entscheiden.

Die Zurückweisung der Anträge der Wohnungseigentümer, die der X Ges. m. b. H. Hausverwaltungsvollmacht erteilt hatten, geschah aus der Erwägung, daß diese Hausverwaltungsvollmacht die (seit dem 15. Dezember 1977 im Handelsregister gelöschte) X Ges. m. b. H. nicht zur Antragstellung nach § 26 Abs. 1 WEG berechtigte und nur die zwölfte Antragstellerin E B die Verfahrenshandlungen nachträglich genehmigt habe.

Zum Antrag der zwölften Antragstellerin führte das Rekursgericht aus:

Was zunächst die der Antragsgegnerin auferlegte Verpflichtung zur Rechnungslegung für das Jahr 1975 anlange, so sei ihr beizupflichten, daß sich der am 15. März 1976 eingebrachte Antrag noch nicht auf die Rechnungslegung für das Kalenderjahr 1975 beziehen habe können. § 17 Abs. 2 Z. 1 WEG sehe nämlich vor, daß der Verwalter spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren habe. Die der Antragsgegnerin zur Rechnungslegung für das Kalenderjahr 1975 offenstehende Frist sei daher im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht abgelaufen gewesen. Aus dem gesamten Vorbringen der Antragstellerin unter Berücksichtigung des

Verfahrensverlaufes nach dem 30. Juni 1976 gehe jedoch eindeutig hervor, daß sich ihr Begehren - wenn auch nicht expressis verbis - auch auf die Rechnungslegung für 1975 gerichtet habe. Entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin sei daher im Auftrag zur Rechnungslegung über diese Periode eine Überschreitung des Antragsbegehrens nicht zu erblicken.

Mit Recht weise die Antragsgegnerin allerdings darauf hin, daß § 17 Abs. 2 Z. 1 WEG den Verwalter nicht zur Herausgabe der Belege der Verwaltungsrechnung, sondern nur zur Einsichtgewährung "in geeigneter Weise" verpflichte. Nichts anderes habe das Erstgericht aber zum Ausdruck bringen wollen, wenn es der Antragsgegnerin die Rechnungslegung für das Jahr 1975 "samt Belegen für 1974 und 1975" aufgetragen habe. Sachlich sei dieser Auftrag gerechtfertigt, weil die Rechnung über das Jahr 1975 im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz überhaupt noch ausgestanden sei und die Rechnung über das Jahr 1974 erst in der letzten Tagsatzung gelegt worden sei, ohne daß gleichzeitig auch Einsicht in die Belege zu dieser Rechnung gewährt worden wäre. Ob vorher die Möglichkeit zur Einsicht in die Rechnungsbelege bestanden habe, sei unerheblich, weil eine sinnvolle Prüfung der Belege erst nach Vorlage der abgeschlossenen Rechnung möglich sei.

Dem Rekurs sei daher in Ansehung der Antragstellerin insofern der Erfolg zu versagen gewesen, als er sich gegen den Auftrag zur Rechnungslegung für das Jahr 1975 und zur Gewährung der Einsicht in die Belege zu den Rechnungen über die Jahre 1974 und 1975 richte. Im Sinne des oben Gesagten sei dem Spruch jedoch eine deutlichere Fassung zu geben gewesen. Im übrigen sei der Rekurs im Ergebnis berechtigt.

Der von der Antragsgegnerin gegen ihre vom Erstgericht angeordnete Abberufung als Verwalterin vorgebrachte Einwand, daß "die Mehrheit" nicht zur Antragstellung auf Abberufung des Verwalters durch das Gericht legitimiert sei, weil sie die Abberufung nach § 18 Abs. 1 Z. 3 WEG selbst beschließen können, gehe allerdings ins Leere, weil im konkreten Fall nur die (Zwölft-)Antragstellerin einen wirksamen Abberufungsantrag gestellt habe. Darüber hinaus komme dem Umstand, daß mehrere Antragsteller zufällig die Mehrheit bildeten, keinerlei Bedeutung für die Antragslegitimation nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall - WEG zu. Nach dieser Bestimmung könne der Verwalter im Falle der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers jederzeit abberufen werden. Auch im § 15 Abs. 1 Z. 5 WEG werde jedem Miteigentümer das Recht eingeräumt die Ersetzung des bestellten Verwalters, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässige, durch einen anderen vom Gericht zu verlangen.

Daß der Antragsgegnerin im konkreten Fall eine derartige grobe Pflichtvernachlässigung zur Last falle, werde von ihr im Rekurs nicht mehr bestritten. Lehre und Rechtsprechung (vgl. Faistenberger - Barta - Call, 485; MietSlg. 26 057) stimmten darin überein, daß längere Verzögerungen bei der Abrechnung als grobe Pflichtverletzung angesehen werden könnten. Dies treffe auch hier zu, habe doch die Antragsgegnerin die Rechnung für das Kalenderjahr 1975 bis 15. November 1976 überhaupt nicht und die Rechnung für das Kalenderjahr 1974 trotz des bereits am 15. März 1976 eingebrachten Antrages und des ihr am 16. Juni 1976 vom Gericht erteilten Auftrages zur Vorlage der Abrechnung bis zur nächsten Verhandlung (31. August 1976) erst am 15. November 1976 - noch dazu ohne Belege, daher unvollständig - gelegt, ohne sachliche Gründe für diese Verzögerung vorbringen zu können. Zu Recht habe daher das Erstgericht darin eine die Abberufung rechtfertigende wesentliche Beeinträchtigung der Interessen der Miteigentümer und damit eine grobe Vernachlässigung der Pflichten als Hausverwalterin erblickt.

Dennoch könne aber im derzeitigen Verfahrensstadium eine Abberufung der Antragsgegnerin als Hausverwalterin noch nicht ausgesprochen werden. Faistenberger - Barta - Call, 404 ff., 483, schlössen aus § 15 Abs. 1 Z. 5 WEG, daß der Miteigentümer nicht die Abberufung des bisherigen Verwalters schlechthin, sondern nur dessen Ersatz durch einen anderen beantragen könne. Demnach habe der Richter - bei Vorliegen eines Abberufungsgrundes - den Miteigentümern aufzutragen, einen Verwalter zu bestellen. Kämen diese dem gerichtlichen Auftrag nicht nach, habe er selbst den Verwalter zu bestellen. Eine Ausnahme trete nur dann ein, wenn sich die Mehrheit vor Rechtskraft dieses Beschlusses dahin ausspreche, daß kein anderer Verwalter mehr zu bestellen sei, und erkläre, selbst die Verwaltung übernehmen zu wollen. Diese Ansicht, daß mit der Abberufung des alten Verwalters gleichzeitig auch die Bestellung eines neuen Verwalters zu erfolgen habe, finde eine weitere Stütze in der Bestimmung des § 16 Abs. 3 letzter Satz WEG. Danach sei einem Verwalter bei seiner Enthebung durch das Gericht aufzutragen, den festgestellten Überschuß aus der Abrechnung über die Rücklage binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.

Der Auftrag an den enthobenen Verwalter zur Herausgabe des Überschusses setze daher die Bestellung eines neuen

Verwalters voraus. Auswahl und Bestellung eines Verwalters oblägen aber nach wie vor der Mehrheit der Miteigentümer. Das Gericht habe daher - wie im Verfahren über einen Antrag auf Bestellung eines gemeinsamen Verwalters nach § 15 Abs. 1 Z. 5 erster Fall WEG - den Miteigentümern zunächst eine angemessene Frist zu erteilen, innerhalb deren die Mehrheit einen Verwalter namhaft machen könne. Werde eine zu diesem Amt bereite Person namhaft gemacht, so sei sie vom Gericht gleichzeitig mit der Abberufung des bisherigen Verwalters zum Verwalter zu bestellen. Ansonsten habe das Gericht selbst die Auswahl zu treffen (vgl. Derbolav, ImmZ 1977; 234; MietSlg. 29 510/42). Diese Vorgangsweise werde auch im konkreten Fall einzuhalten sein. Da die namens der Miteigentümer, die der X Ges. m. b. H. Hausverwaltungsvollmacht erteilt hatten, abgegebenen Erklärungen mangels ordnungsgemäßer Vertretung diesen nicht zugerechnet werden könnten, könne auch nicht davon ausgegangen werden, daß sie die - im übrigen nicht mehr existierende - X Ges. m. b. H. als Ersatzverwalterin vorgeschlagen hätten.

Was die Abrechnung der Rücklage betreffe, so sei hiefür die - zwingende (Meinhart, 158) - Bestimmung des § 16 Abs. 3 letzter Satz WEG maßgebend. Diese Vorschrift bestimme, daß der Außerstreitrichter, wenn er den Verwalter enthebe, diesem aufzutragen habe, einen festgestellten Überschuß binnen 14 Tagen bei Zwangsfolgen an den neuen Verwalter herauszugeben (Faistenberger - Barta - Call, 424). Dies könne aber nicht dahin verstanden werden, daß der Auftrag zur Herausgabe des Überschusses bereits im Enthebungsbeschluß ergehen müsse. Die Pflicht zur Rechnungslegung und Herausgabe des Überschusses setze - im Lichte des ersten Satzes des § 16 Abs. 3 WEG - vielmehr die rechtskräftige Enthebung des Verwalters voraus. Eine Abrechnung zu einem vor dem Eintritt der Rechtskraft des Enthebungsbeschlusses gelegenen Stichtag wäre unzweckmäßig, weil im Falle eines Rechtsmittelverfahrens bei einem erfolglosen Rechtsmittel eine weitere Abrechnung bis zur Rechtskraft des Enthebungsbeschlusses nicht zu vermeiden wäre, während bei einem Rechtsmittelerfolg die Abrechnung und der damit verbundene Verfahrensaufwand nutzlos und überflüssig gewesen wären. Darüber hinaus würde der Möglichkeit der Verschleppung der unter Umständen dringenden Enthebung des Verwalters Vorschub geleistet, wenn die Enthebung nicht vor der Vorlage und der nicht selten schwierigen und zeitraubenden Prüfung der Abrechnung erfolgen könnte. Mit der Bestimmung des § 16 Abs. 3 letzter Satz WEG solle daher lediglich sichergestellt werden, daß das Gericht nach der rechtskräftigen Ersetzung des Verwalters im Verfahren über einen Antrag nach § 15 Abs. 1 Z. 5, § 18 Abs. 1 Z. 3 WEG von Amts wegen die Rechnungslegung über die Rücklage veranlasse, die Abrechnung prüfe und den enthobenen Verwalter in exekutionsfähiger Form zur Herausgabe eines allfälligen, ziffernmäßig bestimmten Überschusses an den neuen Verwalter verpflichte.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge. Der Beschluß des Rekursgerichtes, der hinsichtlich der Zurückweisung der Anträge der Antragsteller (mit Ausnahme der Zwölftantragstellerin) als nicht in Beschwerde gezogen unberührt blieb, wurde im übrigen wie folgt teilweise abgeändert und teilweise bestätigt:

"Der Beschluß des Erstgerichtes wird

1. soweit er dem Antrag der (Zwölft-)Antragstellerin, der Antragsgegnerin aufzutragen, ihr binnen 14 Tagen a) auch für die Zeit vom 1. Jänner 1975 bis zum 31. August 1975 Rechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die das Kalenderjahr 1974 und den vorgenannten Zeitraum betreffenden Belege zu gewähren sowie b) auch die bis zum 31. August 1975 gebildete Rücklage abzurechnen und den sich aus dieser Abrechnung ergebenden Überschuß herauszugeben, stattgab, samt dem ihm diesbezüglich vorausgegangenen Verfahren als nichtig aufgehoben; der Antrag wird in diesem Umfang zurückgewiesen;

2. soweit er dem unter Punkt 1 lit. a ausgeführten Antrag auf Verpflichtung der Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin zur Rechnungslegung und Einsichtgewährung in die Belege für die Zeit vom 1. September 1975 bis zum 31. Dezember 1975 stattgab und die Antragsgegnerin ab sofort als Verwalterin des Hauses abberief, bestätigt;

3. soweit er dem unter Punkt 1 lit. b angeführten Antrag auf Verpflichtung der Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin zur Abrechnung der Rücklage und Herausgabe des Überschusses in Ansehung der ab dem 1. September 1975 gebildeten Rücklage stattgab, aufgehoben; in diesem Umfang wird dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen."

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Was zunächst die in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfende Frage betrifft, ob das Erstgericht nach § 26 Abs. 1 WEG zur Entscheidung über die vorerwähnten Anträge in dem im § 26 Abs. 2 WEG vorgesehenen Verfahren zuständig war, so ist folgendes auszuführen:

Die materiellrechtlichen Bestimmungen der §§ 15 bis 18 WEG und die Verfahrensbestimmungen des § 26 WEG sind zwar gemäß § 29 WEG grundsätzlich auch dann anzuwenden, wenn das Wohnungseigentum - wie hier - schon vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes am 1. September 1975 begrundet worden ist. Mangels abweichender Regelung ist aber ein Tatbestand materiellrechtlich nach dem Gesetz zu beurteilen, das zur Zeit seiner Verwirklichung gegolten hat; auf Dauertatbestände ist ihrer Natur entsprechend das jeweils geltende Gesetz anzuwenden (§ 5 ABGB; Koziol - Welser[5] I 30; Wolff in Klang[2] I/1, 73 und 80; Faistenberger - Barta - Call, 860; MietSlg. 29 534/28; EvBl. 1978/17). Das bedeutet im gegenständlichen Fall, daß sich die Rechnungslegungs- und Herausgabepflicht der Antragsgegnerin sowohl hinsichtlich ihrer Hausverwaltungstätigkeit im allgemeinen als auch hinsichtlich der Verwaltung der Rücklage bis zum 31. August 1975 nach §§ 837, 1009, 1012 ABGB und erst ab dem 1. September 1975 nach § 17 Abs. 2 Z. 1 und § 16 Abs. 3 WEG richtet, während der erst im Laufe dieses Verfahrens gestellte Abberufungsantrag der Regelung nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG unterliegt. In verfahrensrechtlicher Beziehung ist davon auszugehen, daß über privatrechtliche Streitigkeiten grundsätzlich im Prozeßweg zu entscheiden und im Außerstreitverfahren nur dann zu verhandeln ist, wenn dies aus dem Gesetz hervorgeht. Eine solche Verweisung von privatrechtlichen Streitigkeiten der Wohnungseigentümer mit dem Verwalter in das außerstreitige Verfahren hat aber in Ansehung der Rechnungslegung im allgemeinen erst § 26 Abs. 1 Z. 4 lit. a WEG und in Ansehung der Abrechnung der Rücklage und der Herausgabe des Überschusses erst § 26 Abs. 1 Z. 4 lit. c WEG gebracht (ebenso zu § 26

Abs. 1 Z. 4 lit. c WEG bereits MietSlg. 29 534/28; zur Rechtslage vor dem WEG 1975 vgl. Jensik, Miteigentum-Wohnungseigentum, 30 f.). Daraus folgt, daß im Verfahren nach § 26 WEG nur entschieden werden darf, soweit es um die Rechnungslegung über Zeiträume nach dem 1. September 1975 oder um nach dem 1. September 1975 gebildete Rücklage geht.

Da die Überschreitung der Grenzen der außerstreitigen Gerichtsbarkeit Nichtigkeit begrundet, war daher der angefochtene Beschluß dahin abzuändern, daß der Beschluß des Erstgerichtes, soweit er dem Antrag der Antragstellerin, der Antragsgegnerin aufzutragen, ihr binnen 14 Tagen a) auch für die Zeit vom 1. Jänner 1975 bis zum 31. August 1975 Rechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die das. Kalenderjahr 1974 und den vorgenannten Zeitraum betreffenden Belege zu gewähren sowie b) auch die bis zum 31. August 1975 gebildete Rücklage abzurechnen und den sich aus dieser Abrechnung ergebenden Überschuß herauszugeben, stattgab, samt dem ihm diesbezüglich vorausgegangenen Verfahren als nichtig aufgehoben und der Antrag in diesem Umfang zurückgewiesen wird.

Der Einwand der Antragsgegnerin, der Antragstellerin werde mehr zugesprochen, als sie begehrt habe, wenn sie (die Antragsgegnerin) schuldig erkannt werde, ihr (der Antragsstellerin) Rechnung über die Verwaltung des Hauses für das Kalenderjahr 1975 zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege der Verwaltungsrechnungen auch für dieses Kalenderjahr zu gewähren, ist - hinsichtlich des aus den vorstehenden verfahrensrechtlichen Erwägungen allerdings einzuschränkenden Auftrages an die Antragsgegnerin - nicht stichhältig. Hiezu kann die Antragsgegnerin, die im Revisionsrekurs im wesentlichen die bereits vor den Untergerichten ins Treffen geführten Argumente wiederholt, auf deren zutreffende Begründung verwiesen werden. Selbst wenn die Antragsgegnerin der Antragstellerin Einsicht in die Belege für den Zeitraum vom 1. September 1975 bis zum 31. Dezember 1975 gewährt haben sollte, wäre sie damit ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Rechnungslegung und Einsichtgewährung in die Belege bis spätestens 30. Juni 1976 (§ 17 Abs. 2 Z. 1 WEG) nicht nachgekommen, weil die Belegeinsicht erst nach Rechnungslegung voll ihrem Zweck zu entsprechen vermag.

Die Antragsgegnerin wurde mithin zu Recht dazu verhalten, der Antragstellerin gegenüber Rechnung über die Verwaltung des Hauses für die Zeit vom 1. September 1975 bis zum 31. Dezember 1975 zu legen und ihr in geeigneter Weise Einsicht in die Belege der Verwaltungsrechnungen über den vorgenannten Zeitraum zu gewähren.

Was die Berechtigung des Antrages der Antragstellerin, die Antragsgegnerin gemäß § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG wegen grober Vernachlässigung ihrer Pflichten als Hausverwalterin abzuberufen, anlangt, so hat die Antragsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren selbst den Standpunkt vertreten, daß eine rechtswirksame Abberufung ihrer Person als Hausverwalterin durch die Mehrheit der Miteigentümer niemals erfolgt sei. Wenn sich die Vorinstanzen und in der

Folge offenbar auch die Antragstellerin und die anderen Miteigentümer dieser Auffassung angeschlossen haben, kann sich die Antragsgegnerin dadurch jetzt nicht beschwert erachten. Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, daß von Anfang an nur die Antragstellerin einen wirksamen Abberufungsantrag gestellt hat. Die Frage, ob auch mehrere Miteigentümer, die zusammen die Mehrheit bilden, einen solchen Antrag stellen könnten, kann auf sich beruhen, weil dieser Fall hier nicht gegeben ist.

Die Vorinstanzen sind aber auch auf Grund des festgestellten Sachverhaltes mit Recht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Antragsgegnerin durch die verspätete Rechnungslegung für das Kalenderjahr 1974 und durch die Unterlassung der Rechnungslegung für das Kalenderjahr 1975 ihre Hausverwalterpflichten grob vernachlässigt hat. In dieser Beziehung spielt es keine Rolle, daß bis zum 31. August 1975 die Vorschriften der §§ 837, 1012 ABGB und erst ab dem 1. September 1975 die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 Z. 1 WEG galten, weil die hier festgestellte Verzögerung der Rechnungslegung auch nach den erstgenannten Vorschriften eine grobe Pflichtverletzung darstellte. Die von der Antragstellerin behaupteten weiteren wichtigen Gründe für die Abberufung mußten daher nicht mehr untersucht werden.

Beizupflichten ist hingegen der Ansicht der Antragsgegnerin, daß die gerichtliche Abberufung des Verwalters wegen grober Vernachlässigung seiner Pflichten auf Antrag eines Miteigentümers nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG von der auf Antrag eines Miteigentümers zu fällenden Entscheidung darüber, daß der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird (§ 15 Abs. 1 Z. 5 zweiter Fall WEG), deutlich zu unterscheiden ist. Nach dem Gesetz steht es dem einzelnen Miteigentümer frei, entweder die Ersetzung eines seine Pflichten grob vernachlässigenden Verwalters durch einen anderen oder nur die Abberufung eines solchen Verwalters zu beantragen. Der Oberste Gerichtshof vermag sich der auf Faistenberger - Barta - Call, 404 ff., 483, und Derbolav, ImmZ 1977, 234, gestützten Auffassung des Rekursgerichtes, beide Fälle seien gleich zu behandeln, nicht anzuschließen. Wählt der Miteigentümer die Antragstellung nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG - etwa deswegen, weil es ihm vor allem um die rasche Einstellung der Tätigkeit des Verwalters geht oder weil er nach der Abberufung des Hausverwalters die Selbstverwaltung der gemeinschaftlichen Sache durch alle Miteigentümer gemeinsam einer neuen Verwalterbestellung vorzieht - und liegen die für die Abberufung gesetzlich normierten Voraussetzungen vor, dann hat das Gericht den Verwalter abzuberufen, ohne für die weitere Verwaltung vorzusorgen; es kommt dann zur Selbstverwaltung der gemeinschaftlichen Sache durch alle Miteigentümer gemeinsam (vgl. MietSlg. 23 094). Die Mehrheit der Miteigentümer steht es allerdings frei, dies durch die (allenfalls schon vorher für den Fall der gerichtlichen Abberufung bedingt vorzunehmende) Bestellung eines anderen (§ 18 Abs. 2 WEG) Verwalters gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 WEG zu verhindern. Hält ein einzelner (vom Miteigentümer, der den Antrag nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG stellte, verschiedener) Miteigentümer eine neuerliche Verwalterbestellung für erforderlich, so kann er nach § 15 Abs. 1 Z. 5 erster Fall WEG vorgehen. Damit ist auch dem Interesse der Miteigentümergemeinschaft an einer ordentlichen Verwaltung des Hauses ausreichend Rechnung getragen. Die Bestimmung des zweiten Satzes des § 16 Abs. 3 WEG hat - wie sich aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes erklären läßt (§ 18 Abs. 1 Z. 3 WEG wurde erst im Justizausschuß eingefügt: s. Faistenberger - Barta - Call, 483) - die gerichtliche Entscheidung nach § 15 Abs. 1 Z. 5 zweiter Fall WEG im Auge; für die Auslegung des § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG im Sinne der rekursgerichtlichen Auffassung ist aus ihr schon deshalb nichts zu gewinnen, weil kein Zweifel daran bestehen kann, daß der festgestellte Überschuß auch dann herauszugeben ist, wenn kein neuer Verwalter bestellt, die Verwaltung vielmehr von der Miteigentümergemeinschaft selbst übernommen wird (vgl. Faistenberger - Barta - Call, 424).

Es war daher in diesem Punkt die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen, daß die Antragsgegnerin ab sofort als Hausverwalterin abberufen wird. Diese Entscheidung wirkt - wie aus § 26 Abs. 2 Z. 7 WEG abzuleiten ist - mit Eintritt ihrer Rechtskraft und Zustellung gleich einem Gestaltungsurteil rechtsgestaltend (Faistenberger - Barta - Call, 483 Anm. 19 zu § 18 WEG in Verbindung mit 390 Anm. 103 zu§ 14 WEG und 819 f. Anm. 22 zu§ 26 WEG; vgl. auch Meinhart, 207,; zur Gestaltungswirkung von Rechtsgestaltungsurteilen siehe Fasching III, 552, 743 f., 793 f.; Holzhammer[2], 304).

Wird eine Verwaltung - hier durch gerichtliche Abberufung nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG mit Zustellung und Rechtskraft des Abberufungsbeschlusses - beendet, so hat der Verwalter gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 WEG ohne Verzug jedem Miteigentümer über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuß an den neuen Verwalter oder an die die Verwaltung übernehmende Gemeinschaft der Miteigentümer herauszugeben (Faistenberger - Barta - Call, 424). Ist es unbestritten, daß eine Rücklage gebildet wurde - eine solche ist nur zu bilden, wenn es die Mehrheit der

Miteigentümer beschließt (§ 14 Abs. 1 Z. 2 WEG) oder das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers anordnet (§ 15 Abs. 1 Z. 2 WEG) -, dann bestehen grundsätzlich keine Bedenken dagegen, über die Anträge des Miteigentümers, den Verwalter nach § 18 Abs. 1 Z. 3 zweiter Fall WEG abzuberufen und ihm die Abrechnung der Rücklage aufzutragen, gleichzeitig zu entscheiden. Die vom Rekursgericht erwähnten Schwierigkeiten im Falle eines Rechtsmittelverfahrens können dadurch vermieden werden, daß dem Verwalter die Abrechnung der Rücklage binnen 14 Tagen ab Rechtskraft des Enthebungsbeschlusses aufgetragen wird. Im vorliegenden Fall hat die Antragsgegnerin aber die Behauptung der Antragstellerin, daß eine Rücklage gebildet worden sei, bestritten. Das Erstgericht traf hiezu keine Feststellungen. Das Rekursgericht hat daher, soweit es um die Abrechnung der nach dem 1. September 1975 behauptetermaßen gebildeten Rücklage und um die Herausgabe des sich aus dieser Abrechnung ergebenden Überschusses geht, mit Recht den erstgerichtlichen Beschluß in seinem Ausspruch betreffend die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Abrechnung der Rücklage und zur Herausgabe des Überschusses aufgehoben und dem Erstgericht in diesem Umfang die Verfahrensfortsetzung und neue Entscheidung aufgetragen.

Sollte sich im fortgesetzten Verfahren herausstellen, daß nach dem 1. September 1975 eine Rücklage im Sinne des WEG 1975 gebildet wurde, so wird das Erstgericht, nachdem die Antragsgegnerin die ihr aufgetragene Abrechnung durchgeführt und die Antragstellerin ihren Antrag hinsichtlich des herauszugebenden allfälligen Überschusses und der Person(en), an die der Überschuß herauszugeben ist, präzisiert hat, nach Vornahme der erforderlichen Feststellungen einen der Exekution fähigen Herausgabebeschluß zu fassen haben (Faistenberger - Barta - Call, 424).

Es war daher dem Revisionsrekurs teilweise Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Die gegenständliche Entscheidung ist nicht nur der Antragstellerin und der Antragsgegnerin, sondern allen derzeitigen Miteigentümern zuzustellen; auch im fortgesetzten Verfahren werden sämtliche jeweiligen Miteigentümer des Hauses zu beteiligen sein (§ 26 Abs. 2 Z. 1 und 4 WEG; MietSlg. 29 535; vgl. auch MietSlg. 27 560 u. a.).

Anmerkung

Z52180

Schlagworte

Verwalterabberufung nach WEG

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1979:0050OB00041.79.1211.000

Dokumentnummer

JJT_19791211_OGH0002_0050OB00041_7900000_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