

RS OGH 2007/7/3 5Ob25/07y, 5Ob40/08f, 5Ob129/08v, 5Ob197/16f, 5Ob19/22p

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.07.2007

Norm

ABGB §833 C1
WEG 2002 §18 Abs2
WEG 2002 idF WRN 2006 §18 Abs3
WEG 2002 §19
WEG 2002 §20
WEG 2002 §23
WEG 2002 §28
WEG 2002 §28 Abs1 Z5
WEG 2002 §30 Abs1 Z6

Rechtssatz

Das Konzept des Vertretungsrechts des § 18 Abs 2 WEG 2002 beziehungsweise § 18 Abs 3 WEG 2002 idF WRN 2006 ist im Grunde zwar als abschließende Regelung zu verstehen.

Die Möglichkeit einer Beauftragung (Bevollmächtigung) eines Dritten beziehungsweise eines Wohnungseigentümers durch die Eigentümergemeinschaft (erteilt von der Mehrheit der Wohnungseigentümer) zu deren Vertretung in ganz bestimmten, eng begrenzten Tätigkeitsbereichen wird durch § 18 Abs 2 WEG 2002 beziehungsweise § 18 Abs 3 WEG 2002 idF WRN 2006 aber nicht ausgeschlossen und ist geradezu erforderlich, um überhaupt die gesetzliche vorgesehene Möglichkeit der Selbstverwaltung und -vertretung der Eigentümergemeinschaft zu ermöglichen.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 25/07y
Entscheidungstext OGH 03.07.2007 5 Ob 25/07y
- 5 Ob 40/08f
Entscheidungstext OGH 03.06.2008 5 Ob 40/08f
Vgl auch; Beisatz: Eine derartige Teilung von Aufgaben und Beschränkung der Verantwortlichkeiten durch vertragliche Ausgestaltung einer Selbstverwaltung der Mit- und Wohnungseigentümer wäre jedenfalls keine von der Lehre überwiegend abgelehnte, weil den Vorgaben des WEG 2002 widersprechende Bestellung mehrerer Verwalter. (T1)
Beisatz: Wenn bei Selbstverwaltung einzelne Wohnungseigentümer bestimmte Ausschnitte von Verwaltungsaufgaben wahrnehmen, werden sie nämlich dadurch noch nicht zu „Verwaltern“ im Sinn der §§ 19 f

WEG und daher von den entsprechenden Verwalterpflichten des WEG in der Regel nicht umfasst sein. (T2)
Beisatz: Selbstverwaltung liegt solange vor, als die Eigentümergemeinschaft nach dem Mehrheitswillen ihrer Teilhaber die Verwaltung selbstverantwortlich führt, mögen auch einzelne Aufgaben von bestimmten Wohnungseigentümern oder sogar von Dritten wahrgenommen werden. Entscheidend ist, ob nach dem Gemeinschaftswillen die gesamte Verwaltung der Liegenschaft übertragen werden sollte und damit die Handlungszuständigkeit der Mehrheit künftig ausgeschlossen werden sollte. Dann liegt Fremdverwaltung vor, auch wenn sie durch einen Wohnungseigentümer ausgeübt wird; er ist dann Verwalter mit allen durchsetzbaren Verpflichtungen des WEG. (T3)

Bem: Mit Ausführungen zu Kriterien für die Klärung der Frage, ob Selbstverwaltung vorliegt. (T4)

- 5 Ob 129/08v

Entscheidungstext OGH 24.06.2008 5 Ob 129/08v

Vgl; Beis ähnlich wie T2; Beis wie T3 nur: Selbstverwaltung liegt vor, solange die Eigentümergemeinschaft nach dem Mehrheitswillen ihrer Teilhaber die Verwaltung selbstverantwortlich führt, auch wenn einzelne Aufgaben von bestimmten Wohnungseigentümern wahrgenommen werden. (T5)

Beisatz: Eine derartige Teilung von Aufgaben und Beschränkung der Verantwortlichkeiten ist jedenfalls zulässig. (T6)

Beisatz: Ein Übergang von der Selbst- zur Fremdverwaltung, sowohl was die Beendigung der Selbstverwaltung betrifft als auch die Auswahl der Person des Verwalters, kann von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer beschlossen werden (§ 28 Abs 1 Z 5 WEG). (T7)

Beisatz: Daneben besteht aber ein Minderrechtsrecht jedes Mit- und Wohnungseigentümers, vom Gericht die Entscheidung darüber zu verlangen, dass ein gemeinsamer Verwalter bestellt wird (§ 30 Abs 1 Z 6 WEG). (T8)

- 5 Ob 197/16f

Entscheidungstext OGH 19.12.2016 5 Ob 197/16f

Vgl auch; Beis wie T2; Veröff: SZ 2016/136

- 5 Ob 19/22p

Entscheidungstext OGH 06.04.2022 5 Ob 19/22p

Vgl; Beis nur wie T3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:RS0122296

Im RIS seit

02.08.2007

Zuletzt aktualisiert am

01.06.2022

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