

# RS OGH 1998/10/13 5Ob261/98p, 5Ob37/01d, 5Ob146/01h, 5Ob172/05p, 5Ob18/07v, 5Ob164/07i, 5Ob268/08k,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.10.1998

## Norm

WEG 1975 §13b

WEG 1975 §18 Abs1

WEG 2002 §21

WEG 2002 §24

WEG 2002 §52 Abs1 Z8

## Rechtssatz

Auch im Fall der Kündigung des Verwalters nach § 18 WEG sind die Vorschriften des § 13b WEG über die Willensbildung der Miteigentümer zu beachten (5 Ob 2382/96x = immolex 1998, 84/49). Die Unwirksamkeit eines solchen Beschlusses kann auch der Verwalter geltend machen, wenn es um die Wirksamkeit der Kündigung geht.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 261/98p

Entscheidungstext OGH 13.10.1998 5 Ob 261/98p

- 5 Ob 37/01d

Entscheidungstext OGH 13.03.2001 5 Ob 37/01d

Vgl auch; nur: Auch im Fall der Kündigung des Verwalters nach § 18 WEG sind die Vorschriften des § 13b WEG über die Willensbildung der Miteigentümer zu beachten. (T1); Beisatz: Die Vereinbarung, dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft ein Mitspracherecht bei der Bestellung beziehungsweise Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters einzuräumen, verstößt gegen zwingendes Recht. (T2)

- 5 Ob 146/01h

Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 146/01h

Auch; nur T1; Beisatz: Die von der Mehrheit der Miteigentümer und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist daher nur wirksam, wenn ihr eine den Anforderungen des § 13b WEG genügende Willensbildung und Beschlussfassung vorangegangen ist. Die Rechtsunwirksamkeit eines solchen Beschlusses kann der betroffene Verwalter zwar nicht in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 4 WEG geltend machen, also selbständig feststellen lassen (MietSlg 49/43), sie jedoch in einem die Rechtswirksamkeit der Kündigung behandelnden Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 7 WEG als Vorfrage relevieren. (T3)

- 5 Ob 172/05p  
Entscheidungstext OGH 04.11.2005 5 Ob 172/05p  
nur T1; Beis wie T3; Beisatz: Dabei sind aber nur Mängel der Willensbildung beachtlich. (T4); Beisatz: Hier: §§ 21 und 24 WEG 2002. (T5)
- 5 Ob 18/07v  
Entscheidungstext OGH 03.07.2007 5 Ob 18/07v  
Auch; nur T1; Beis wie T3; Beis wie T4; Beis wie T5
- 5 Ob 164/07i  
Entscheidungstext OGH 06.11.2007 5 Ob 164/07i  
Vgl auch; Beis ähnlich wie T3; Beisatz: Hier: Die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist daher nur wirksam, wenn ihr eine den Anforderungen des § 24 WEG 2002 genügende Willensbildung und Beschlussfassung vorangegangen ist. (T6)
- 5 Ob 268/08k  
Entscheidungstext OGH 25.11.2008 5 Ob 268/08k  
Auch; Beis wie T6
- 5 Ob 57/09g  
Entscheidungstext OGH 12.05.2009 5 Ob 57/09g  
Vgl; Beisatz: Die allgemein zu Umlaufbeschlüssen entwickelten Rechtsgrundsätze gelten auch für den Fall einer Beschlussfassung über die Auflösung des Verwaltungsvertrags. (T7)
- 5 Ob 76/09a  
Entscheidungstext OGH 12.05.2009 5 Ob 76/09a  
Vgl; Beis wie T3; Beis wie T4; Beis wie T5; Beisatz: Wirft der Verwalter im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG Fragen der Willensbildung als Vorfrage der Unwirksamkeit der gegen ihn gerichteten Kündigung auf, ist zu prüfen, ob nicht die behaupteten Mängel des Mehrheitsbeschlusses durch Unterlassung einer Anfechtung seitens der Wohnungseigentümer bereits saniert sind. (T8); Bem: So schon 5 Ob 261/98p. (T9); Bem: Siehe zur Sanierung von Beschlussmängeln RS0118450. (T10); Beisatz: Der Feststellungsantrag nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG ist nicht fristgebunden. (T11)
- 5 Ob 238/09z  
Entscheidungstext OGH 15.07.2010 5 Ob 238/09z  
Vgl auch; Beisatz: Einem einzelnen Miteigentümer steht - abgesehen von einer gerichtlichen Auflösung wegen grober Pflichtenverletzung nach § 21 Abs 3 WEG - kein Kündigungsrecht zu, auch wenn er über eine qualifizierte Anteilsmehrheit verfügt. (T12)
- 5 Ob 178/10b  
Entscheidungstext OGH 23.09.2010 5 Ob 178/10b  
Vgl; Beisatz: Ist im Zeitpunkt des Zugangs der Auflösungserklärung an den Verwalter infolge Unterbleibens fristgerechter Anfechtung oder ihrem rechtskräftigem Scheitern ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer „endgültig bestandkräftig“, so kann der Verwalter im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG Mängel der Beschlussfassung nicht mehr relevieren. (T13)
- 5 Ob 179/11a  
Entscheidungstext OGH 07.10.2011 5 Ob 179/11a  
Auch; Beis auch wie T3; Beis ähnlich wie T4; Beis ähnlich wie T6; Beisatz: Im Falle der Kündigung des Verwaltervertrags müssen die Vorschriften über die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft eingehalten werden. Die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist daher wirksam, wenn ihre Beschlussfassung den Anforderungen des § 24 WEG 2002 genügt. (T14)

#### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0110769

#### Im RIS seit

12.11.1998

#### Zuletzt aktualisiert am

16.12.2011

**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](http://www.jusline.at)