

RS OGH 1997/11/25 5Ob2382/96x, 5Ob146/01h, 5Ob223/01g, 5Ob172/05p, 5Ob116/06d, 5Ob286/06d, 5Ob76/09a

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.11.1997

Norm

WEG 1975 §13b
WEG 1975 §18
WEG 1975 §26 Abs1 Z4
WEG 1975 §26 Abs2 Z2
WEG 1975 §26 Abs2 Z7
WEG 2002 §21
WEG 2002 §24
WEG 2002 §52 Abs1 Z4
WEG 2002 §52 Abs1 Z8
WEG 2002 §52 Abs2 Z1

Rechtssatz

1. Dem Verwalter kommt in dem die Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft selbst betreffenden Verfahren (§ 26 Abs 1 Z 4 in Verbindung mit § 13b WEG) über seine Kündigung keine Parteistellung zu. Durch den Akt der Willensbildung sind die Interessen des Verwalters noch nicht unmittelbar betroffen. 2. Die Interessen des Verwalters sind insofern ausreichend gewahrt, als ihm im Verfahren über die Feststellung der Wirksamkeit einer solchen Kündigung (§ 26 Abs 1 Z 7 in Verbindung mit § 18 WEG) jedenfalls die Parteistellung eingeräumt ist. Da durch die Kündigung die unmittelbarsten Interessen des Verwalters berührt sind, muss - neben jedem Miteigentümer - auch dem Verwalter ein Antragsrecht gewährt sein, und zwar unabhängig davon, ob er selbst Miteigentümer ist oder nicht.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 2382/96x
Entscheidungstext OGH 25.11.1997 5 Ob 2382/96x
- 5 Ob 146/01h
Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 146/01h
Auch; 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. (T1)

- 5 Ob 223/01g

Entscheidungstext OGH 27.09.2001 5 Ob 223/01g

Auch

- 5 Ob 172/05p

Entscheidungstext OGH 04.11.2005 5 Ob 172/05p

Auch; Beis wie T1; Beisatz: Dabei sind aber nur Mängel der Willensbildung beachtlich. (T2); Beisatz: Hier: §§ 21 und 24 WEG 2002. (T3)

- 5 Ob 116/06d

Entscheidungstext OGH 12.09.2006 5 Ob 116/06d

Auch; Beis wie T1; Beis wie T3

- 5 Ob 286/06d

Entscheidungstext OGH 20.03.2007 5 Ob 286/06d

Beisatz: Das hat auch nach der Novellierung des § 52 Abs 2 Z 1 WEG durch die WRN 2006 zu gelten. (T4)

- 5 Ob 76/09a

Entscheidungstext OGH 12.05.2009 5 Ob 76/09a

Vgl; Beisatz: Dem Verwalter kommt im Willensbildungsprozess der Wohnungseigentümer keine Parteistellung zu und daher auch keine Legitimation, die Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft durchzusetzen. (T5); Beisatz: Durch den Akt der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft sind die Interessen des Verwalters nicht unmittelbar betroffen. (T6); Beisatz: Der Verwalter muss aber eine nicht auf einem wirksamen Mehrheitsbeschluss beruhende Kündigung seines Verwaltungsverhältnisses (als rechtsgeschäftliche Erklärung der Eigentümergemeinschaft) nicht gegen sich gelten lassen. Eine von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung ist nur wirksam, wenn ihr eine den Anforderungen des § 24 WEG genügende Willensbildung und Beschlussfassung vorangegangen ist. (T7); Beisatz: Auch wenn der Verwalter die Rechtsunwirksamkeit eines solchen Beschlusses nicht unmittelbar geltend machen kann, kann er solche Mängel in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG als Vorfrage für die Unwirksamkeit der gegen ihn ausgesprochenen Kündigung relevieren. (T8); 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. (T9); Bem: So schon 5 Ob 261/98p. (T10); Bem: Siehe zur Sanierung von Beschlussmängeln RS0118450. (T11)

- 5 Ob 178/10b

Entscheidungstext OGH 23.09.2010 5 Ob 178/10b

Beis wie T5; Beis wie T6; Beis ähnlich wie T7; 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. (T12)

- 5 Ob 85/11b

Entscheidungstext OGH 07.07.2011 5 Ob 85/11b

Auch; Beisatz: Im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 4 WEG kommt dem Verwalter keine Parteistellung zu. Die Frage der Rechts(un)wirksamkeit eines Beschlusses kann er in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG als Vorfrage relevieren. (T13)

- 5 Ob 179/11a

Entscheidungstext OGH 07.10.2011 5 Ob 179/11a

Vgl; Beis ähnlich wie T1

- 5 Ob 61/19k

Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 61/19k

Auch; Beis wie T5; Beis wie T6

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0108767

Im RIS seit

25.12.1997

Zuletzt aktualisiert am

16.09.2019

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