

TE OGH 2011/1/24 50b242/10i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.01.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers DI Herbert B*****, vertreten durch Sattlegger Dorninger Steiner & Partner Rechtsanwälte in Linz, gegen den Antragsgegner Dr. Robert K*****, vertreten durch Dr. Reinfried Eberl und andere, Rechtsanwälte in Salzburg, unter Beiziehung aller Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaften *****, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 20 Abs 4 und 7 WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 22. September 2010, GZ 22 R 324/10s-24, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 19. Oktober 2010, GZ 22 R 324/10s-26, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Text

Begründung:

Nach einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer über die Erneuerung der SAT-Anlage anstelle einer Umrüstung holte der Verwalter nur zwei Kostenvoranschläge ein und beauftragte bereits im Jahr 2007 die Durchführung der Arbeiten. Nach Fertigstellung wurden die Kosten von insgesamt rund 16.000 EUR den Wohnungseigentümern vorgeschrieben, wobei auf den Antragsteller ca 44 EUR entfielen.

Im Jahr 2009 begehrte der Antragsteller nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG, dem Verwalter die Einhaltung seiner Verpflichtungen iSd § 20 Abs 4 und 7 WEG aufzutragen, wonach für größere Erhaltungsarbeiten drei Kostenvoranschläge einzuholen seien.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Das Rekursgericht wies in Abänderung dieses Sachbeschlusses den verfahrenseinleitenden Antrag mit Sachbeschluss zurück (richtig: ab), weil im Zeitpunkt des Antrags die Maßnahme bereits umgesetzt worden sei und § 20 Abs 4 WEG keine Abhilfe mehr bieten könne. Es fehle damit am Rechtsschutzinteresse an der Durchsetzung der Verwalterpflicht. Im Weiteren biete § 20 Abs 7 WEG keine selbständige Grundlage für die in § 20 Abs 4 WEG normierte Verwalterpflicht.

In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs hält der Antragsteller daran fest, dass ihm auch zwei Jahre nach Durchführung und Abrechnung der Arbeiten zur Erneuerung der SAT-Anlage ein Anspruch auf Durchsetzung der Verwalterpflicht des § 20 Abs 4 WEG zukomme. Eine Entscheidung über eine entsprechend schwere Pflichtverletzung

sei schon deshalb sinnvoll und begründe ein Rechtsschutzinteresse des Antragstellers, weil einem Wohnungseigentümer bei wiederholten schweren Pflichtverletzungen die Möglichkeit offen stehe, den Verwaltungsvertrag aufzulösen. Auch könne mit der Dauer eines Verfahrens, die die Erteilung eines Auftrags sinnlos machen könne, nicht zielführend argumentiert werden.

Rechtliche Beurteilung

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

1. Die vom Rekursgericht falsch gewählte Bezeichnung der Entscheidungsart, hier Zurückweisung statt Abweisung, ist unerheblich (RIS-Justiz RS0070443). Das Rekursgericht hat ohnedies mit „Sachbeschluss“, also in der Sache entschieden.
2. Das Bestehen eines Rechtsschutzbedürfnisses ist Voraussetzung für die gerichtliche Geltendmachung jedes Anspruchs (RIS-Justiz RS0038062), wobei dessen Fehlen nicht zur Zurück- sondern zur Abweisung des Sachantrags führt (vgl RIS-Justiz RS0038062 [T2; T13] ua). Ein solches Rechtsschutzbedürfnis fehlt immer dann, wenn eine stattgebende Entscheidung für den Kläger (hier: Antragsteller) praktisch ohne Bedeutung wäre, weil das Leistungsbegehren einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum betrifft, sodass der Beklagte (hier: Antragsgegner) dem nicht mehr entsprechen könnte (vgl RIS-Justiz RS0100003). Das wurde auch schon für Verwalterpflichten ausgesprochen (5 Ob 311/99t).
3. § 30 Abs 1 Z 5 WEG normiert das Individualrecht jedes Wohnungseigentümers, dem Verwalter die Einhaltung seiner Pflichten aufzutragen und dient insofern der Durchsetzung von Verwalterpflichten, die sich aus § 20 Abs 2 bis 7 WEG ergeben (vgl zuletzt 5 Ob 21/10i).

Dass es in diesem Zusammenhang nicht um die Vorbereitung einer Verwalterkündigung gehen kann, versteht sich von selbst. Dazu steht den Wohnungseigentümern mit § 52 Abs 1 Z 8 iVm § 21 WEG ein eigenes Verfahren zur Verfügung.

4. § 20 Abs 7 WEG regelt den nicht beschränkbaren Inhalt eines Verwaltungsvertrags, die Auskunftspflicht über den Inhalt des Verwaltungsvertrags und im Fall einer schriftlichen Willensbildung die Verpflichtung, über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer Auskunft zu geben. Die Verpflichtung für bestimmte Arbeiten mindestens drei Angebote einzuholen, lässt sich daher nicht auf diese Bestimmung gründen.

Insgesamt werden somit Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG nicht aufgezeigt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E96556

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00242.10I.0124.000

Im RIS seit

02.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

05.12.2011

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