jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/12/20 5Ob105/10t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.12.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin C*****, vertreten durch Hauser Milchrahm & Stadlmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin „S*****“ *****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Mag. Johannes Sykora, wegen Feststellung (§ 838a ABGB), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. April 2010, GZ 40 R 35/10h-15, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs für die zu beurteilenden Sachanträge (vgl dazu auch die ErläutRV [zu § 838a ABGB idF FamErbRÄG 2004, BGBl I 2004/58] 471 BlgNR 22. GP 33) haben hier bereits das Bezirksgericht für Handelssachen Wien sowie das Bezirksgericht Josefstadt - unbekämpft - in den Begründungen ihrer Unzuständigkeits- und Überweisungsbeschlüsse (ON 2) bejaht, weshalb sie bindend feststeht (vgl RIS-Justiz RS0114196; RS0046249 [T1]).

2. Die Behauptung der Antragsgegnerin, die Vollmacht der Dr. F***** KG sei schon lange widerrufen und folglich deren Verwalterstellung längst beendet gewesen, findet in dem nach § 17 AußStrG zugrundezulegenden Vorbringen der Antragstellerin keine Deckung. Aus dem Antragsvorbringen folgt lediglich, dass in näher bezeichneter Korrespondenz von der T***** bzw der Antragsgegnerin - nach dem Vorbringen unzutreffend - behauptet worden war, es sei (den Mitteilungen vorausgehend) die Auflösung des Verwaltungsvertrags mit der Dr. F***** KG vorgenommen worden. Nach den Antragsbehauptungen wird auch im Schreiben des Rechtsvertreters der Antragsgegnerin vom 25. 9. 2009 der Dr. F***** KG nur das Ergebnis der bekämpften Beschlussfassung mitgeteilt. Eine schon früher erfolgte Beendigung des Verwaltungsvertrags mit der Dr. F***** KG ist also aufgrund des Antragsvorbringens - entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin - nicht indiziert.

3. Es entspricht vorliegender Rechtsprechung, dass die schlichten Miteigentümer grundsätzlich auch eine vertragliche Vereinbarung über bestimmte Aspekte der Verwaltung der Liegenschaft treffen können (vgl RIS-Justiz RS0015733; RS0019841; RS0013736; 1 Ob 160/00m [Beschränkung des Kündigungsrechts]; 8 Ob 125/98k

[Unwiderruflichkeit der Vollmacht]). Auf diese Judikatur bezieht sich auch die Antragsgegnerin, um in diesem Kontext zu dokumentieren, dass die Bestellung der Dr. F***** KG gerade nicht auf einer vertraglichen Einigung der Parteien beruht habe und damit auch kein über die gewöhnliche Verwaltung hinausgehender Zweck verbunden gewesen sei.

Es trifft nun zu, dass die Vorschriften des WEG 2002 über die Verwaltung vorliegend mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 5 WEG 2002 nicht schon - unmittelbar aufgrund des Gesetzes - anwendbar waren. Nach den (maßgeblichen) Antragsbehauptungen haben die Parteien aber - im Hinblick auf die bevorstehende Wohnungseigentumsbegründung - ausdrücklich vertraglich vereinbart, dass „hinsichtlich der Bestellung, Abberufung und Durchführung der Verwaltung der Liegenschaft [...] die gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 19 ff WEG 2002 [...] (gelten)“ und diese vertragliche Regelung „auch Gültigkeit während des Zeitraumes (hat), in welchem das Wohnungseigentum noch nicht verbüchert ist und somit die die Verwaltung der Anlage betreffenden Bestimmungen des WEG 2002 noch nicht anwendbar sind“. Dass diese vertragliche Regelung unwirksam sei oder die Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des WEG (hier: § 24 Abs 3 WEG 2002) nicht trage, behauptet und begründet die Antragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs nicht. Dass im Fall der Anwendbarkeit des WEG 2002 der bekämpfte Beschluss unwirksam sei, erkennt die Antragsgegnerin in ihrem Rechtsmittel sogar selbst (S 5).

Schon auf dieser Grundlage erweist sich daher die Entscheidung der Vorinstanzen im Ergebnis jedenfalls als zutreffend. Die von der Antragsgegnerin als erheblich erachtete und von ihr verneinte Frage, ob die Rechtsansicht des Rekursgerichts, wonach der Verwalterwechsel wegen der engen Verflechtung der T***** mit der Antragsgegnerin einen Wechsel von der Fremd- zur Eigenverwaltung darstellte, der deshalb Einstimmigkeit der Miteigentümer erfordere, mit Rechtsprechung und Lehre unvereinbar sei, stellt sich somit nicht.

Mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG ist daher der Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E95966

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00105.10T.1220.000

Im RIS seit

14.01.2011

Zuletzt aktualisiert am

25.10.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at