

TE OGH 2010/2/11 5Ob147/09t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.02.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Roch und die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Dr. E***** S*****, vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed und Mag. Michael Medwed, Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegner 1. Dr. H***** P*****, 2. Olga L*****, beide vertreten durch Dr. Hanspeter Pausch, Rechtsanwalt in Graz, sowie 3. Johann L*****, wegen Umbestellung des Verwalters (§ 21 Abs 3 iVm § 30 Abs 1 Z 5 und 6 WEG 2002) über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 27. April 2009, GZ 3 R 121/08y-46, womit infolge Rekurses der Erst- und Zweitantragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leibnitz vom 19. Juni 2008, GZ 4 Msch 1/06d-42, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Ob eine festgestellte Verletzung von Verwalterpflichten so schwer wiegt, dass § 21 Abs 3 WEG die Abberufung des Verwalters durch einen Minderheitseigentümer rechtfertigt, kann immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden und wirft in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (RIS-Justiz RS0042763, RS0111893; Prader, WEG² § 21 E 38 mwN).

Die Begründung der Rekursentscheidung entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, wonach bei einer Mehrzahl von Pflichtverletzungen des Verwalters in einer Gesamtschau zu beurteilen ist, ob sie - mögen auch einzelne für sich allein genommen minder bedeutend erscheinen - insgesamt eine so gravierende Störung der Vertrauensbasis bewirkt haben, dass die Abberufung auch durch einen einzelnen Wohnungseigentümer gerechtfertigt erscheint (vgl RIS-Justiz RS0042929; RS0044088; RS0110702; Prader aaO E 30).

Eine gegen diese Grundsätze verstoßende Fehlbeurteilung des vorliegenden Sachverhalts durch die Vorinstanzen, die im Interesse der Rechtseinheit und Rechtssicherheit durch den Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste, vermögen die Revisionsrekurswerber nicht aufzuzeigen.

Bei der ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und bei der Behebung ernster Schäden

des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt handelt es sich um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG, die der bestellte Verwalter nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen grundsätzlich selbstständig durchführen kann und auch muss (RIS-Justiz RS0122841; 5 Ob 144/05w mwN = SZ 2005/102 = wobl 2005/139 [Call]). Zwar ist den Revisionsrekursausführungen darin beizupflichten, dass ein Verwalter auch im Bereich der ordentlichen Verwaltung generellen Direktiven und individuellen Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer Folge zu leisten hat, soweit sie nicht offenkundig gesetzwidrig sind (1 Ob 529/94, SZ 67/40 = MietSlg 46.176/8 = wobl 1994/55 [Call]; RIS-Justiz RS0083550). Dies bedeutet aber nicht, dass der Verwalter den Wünschen eines dominierenden Mehrheitseigentümers in solchen Belangen auch ohne formelle, die Mitwirkungsrechte aller Miteigentümer wahrende Beschlussfassung (vgl Prader, WEG 2.12 § 20 E 56; Hausmann/Vonkilch § 20 WEG Rz 17; Würth/Zingher/Kovanyi, WEG21 § 20 Rz 4) quasi vorauseilend gehorchen darf, wenn sie den erklärten Interessen der Minderheit widersprechen. Gerade in kleineren Häusern mit wenigen (hier: 3) Miteigentümern kann eine beharrliche Missachtung von Minderheitsrechten zu einer Vergiftung der Atmosphäre und damit zu einem nicht wieder gutzumachenden Vertrauensverlust führen (vgl 5 Ob 2108/96b, wobl 1998/99).

Auch mit dem Verweis auf die in § 30 WEG normierten Minderheitsrechte der Miteigentümer, die der Antragsteller nicht ausgeschöpft habe, vermag der Revisionsrekurs keine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen. Mit den in § 30 Abs 1 Z 1 und Abs 2 WEG eingeräumten Möglichkeiten der Anrufung des Gerichts können Minderheitseigentümer zwar die Vornahme oder Unterlassung einzelner Maßnahmen gegen den Willen der Mehrheit durchsetzen, in diesen Verfahren ist der Verwalter aber nicht einmal Partei (§ 30 Abs 1 WEG). Beschwerden, die sich gegen die Arbeitsweise des Verwalters richten, können daher nur im Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG wirksam geltend gemacht werden.

Der Revisionsrekurs war daher mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen.

Textnummer

E93267

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:00500B00147.09T.0211.000

Im RIS seit

27.04.2010

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2012

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