

# TE OGH 2009/1/27 5Ob280/08z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft \*\*\*\*\*, vertreten durch M\*\*\*\*\* I\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, diese vertreten durch Dr. Arno Klecan, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin I\*\*\*\*\* I\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Andreas Fehringer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. August 2008, GZ 41 R 131/08f-47, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

## Text

Begründung:

Nach den Feststellungen im erstinstanzlichen Sachbeschluss war zunächst die I\*\*\*\*\* I\*\*\*\*\* GmbH Verwalterin der Liegenschaft. Am 18. 8. 2005 fasste die Mehrheit der Wohnungseigentümer den Beschluss auf Abberufung der bisherigen Verwalterin mit sofortiger Wirkung und Bestellung der M\*\*\*\*\* I\*\*\*\*\* GmbH zur neuen Verwalterin ab 1. 9. 2005. Die am 25. 7. 2005 gegründete Antragsgegnerin hat „ab 1. 9. 2005 oder erst ab 1. 6. 2006“ (faktisch und eigenmächtig) die Liegenschaft verwaltet. Die Antragsgegnerin übte diese Tätigkeit ohne Auftrag seitens der Eigentümergemeinschaft aus.

Das Rekursgericht hat in Abänderung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses den Antrag der Eigentümergemeinschaft abgewiesen, die Antragsgegnerin zur Vorlage einer Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung für den Verwaltungszeitraum 1. 1. 2005 bis 31. 8. 2005 sowie zur Herausgabe bestimmter Verwaltungsunterlagen zu verhalten. Das Rekursgericht begründete diese Entscheidung im Wesentlichen damit, dass die Verwalterpflichten, insbesondere jene nach § 31 Abs 3 WEG 2002 den - bestellten - früheren Verwalter betreffen, nicht aber die hier - neben dem bestellen Verwalter - faktisch tätige Antragsgegnerin.

## Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der antragstellenden Eigentümergemeinschaft ist wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig und zurückzuweisen:

1. Die Antragstellerin behauptet eine dem Sachbeschluss des Rekursgerichts anhaftende Aktenwidrigkeit, weil dieses angenommen habe, die Antragsgegnerin sei von der bestellten Verwalterin beauftragte Subverwalterin gewesen.

Das Rekursgericht hat in diesem Zusammenhang ausgeführt:

„Auf § 31 Abs 3 WEG 2002 gegründete Ansprüche können aber nur gegen den von der Mehrheit bestellten Verwalter, nicht aber gegen einen von diesem beauftragten Subverwalter geltend gemacht werden (5 Ob 41/86 = MietSlg 39.631). Dies muss umso mehr für den hier vorliegenden Fall gelten, in dem sich die Antragsgegnerin nicht einmal auf eine Bevollmächtigung durch die I\*\*\*\*\*-I\*\*\*\*\* GmbH berufen kann.“

Aus diesen Ausführungen des Rekursgerichts folgt, dass dieses - entgegen der Behauptung der Antragstellerin - gerade nicht von einer Subverwalterbestellung der Antragsgegnerin ausgegangen ist. Die behauptete Aktenwidrigkeit liegt somit nicht vor (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002).

2.1. In der Sache macht die Antragstellerin das vermeintliche Fehlen einer Rechtsprechung zur Frage geltend, ob gegen den (schlichten, nicht mehrheitlichen) Miteigentümer, der sich eigenmächtig die Verwaltung anmaßt, nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 vorgegangen und von diesem (hier:) eine Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung sowie die Herausgabe näher bezeichneter Verwaltungsunterlagen verlangt werden könne.

2.2. Die von der Antragstellerin als erheblich erachtete Rechtsfrage hat der erkennende Senat bereits in 5 Ob 189/97y (= immolex 1997/188, 335 = MietSlg 49/17) - sinngemäß und zusammengefasst - dahin entschieden, dass gegen einen Wohnungseigentümer, der faktisch Verwaltungshandlungen setzt, obwohl - wie hier - ohnehin ein Verwalter bestellt ist, nicht im außerstreitigen Verfahren vorgegangen werden kann. Für das inhaltlich auf den Kompetenztatbestand des § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 gestützte Begehren der Antragstellerin, die nach wie vor auf der Zulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens beharrt (vgl dazu auch 5 Ob 220/07z; 5 Ob 170/01p = RIS-Justiz RS0070463 [T1 und T2]), ist die Antragsgegnerin folglich nicht passiv legitimiert. Auch einer der von E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 20 WEG 2002 Rz 9) erwogenen Fälle, in denen „ein der Bestellung vergleichbarer Zustand herrscht“, liegt hier nicht vor.

Erhebliche Rechtsfragen stellen sich somit nicht.

#### **Textnummer**

E89871

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00280.08Z.0127.000

#### **Im RIS seit**

26.02.2009

#### **Zuletzt aktualisiert am**

24.09.2012

**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)