

TE OGH 2017/11/20 5Ob193/17v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers G***** K*****, vertreten durch die Zauner & Mühlböck Rechtsanwälte KG in Linz, gegen die Antragsgegner 1. S***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Josef Hofer, M.B.L.-Hsg, Mag. Dr. Thomas Humer, LL.M., Rechtsanwälte in Wels, sowie 165 weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, wegen § 34 Abs 3 iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Steyr als Rekursgericht vom 14. Juli 2017, GZ 1 R 77/17t-65, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Steyr vom 14. Februar 2017, GZ 14 Msch 14/14b-55, in der Hauptsache bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Erstantragsgegnerin hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****. Die Erstantragsgegnerin war Verwalterin dieser Wohnungseigentumsanlage und legte, soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung, für die Jahre 2012 bis 2014 je eine Abrechnung, in die sie jeweils das für ihre Verwaltungstätigkeit verrechnete Entgelt aufnahm.

Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts, mit der es den Antrag, festzustellen, dass die Abrechnungen für die Jahre 2012 bis 2014 (unter anderem) insofern unrichtig seien, also darin für die Hausverwaltungstätigkeit jeweils ein nicht zustehendes Entgelt verrechnet worden sei, abwies, und sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage, ob dem Verwalter nach Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über seine (Wieder-)Bestellung (mit Wirkung ex tunc) ein Honorar für seine bisherige Tätigkeit zustehe, noch nicht entschieden worden sei.

Rechtliche Beurteilung

Der vom Antragsteller dagegen erhobene Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch (§ 71 Abs 1 AußStrG) nicht zulässig.

1. Die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags sind gemäß § 28 Abs 1 Z 5 WEG 2002 Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (RIS-Justiz RS0106051 [T5]). Hat die Eigentümergemeinschaft die Kündigung des bisherigen Verwalters ausgesprochen und auch einen neuen Verwalter bestellt, muss sich der frühere Verwalter jeder Tätigkeit für das neue Verwaltungsjahr enthalten (RIS-Justiz RS0125809; RS0125756). Eine Pflicht des Verwalters, seine Tätigkeit nach § 1025 ABGB fortzusetzen, besteht nur bis zur Bestellung eines neuen Verwalters (RIS-Justiz RS0125756), weswegen dem abberufenen Verwalter bei endgültiger „Bestandskraft“ des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft für diese Zeit kein Honorar zusteht (RIS-Justiz RS0125809).

2.1 Der Antragsteller beruft sich auf diese Grundsätze und meint, dass der Erstantragsgegnerin kein Honorar zustehe, weil sie ihre Verwaltungstätigkeit gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft weitergeführt habe, obwohl mit dem Beschluss aus Juli 2011 nicht nur deren Kündigung ausgesprochen, sondern mit Wirksamkeit ab 1. 1. 2012 auch eine neue Hausverwaltung bestellt worden sei. Dabei übersieht er jedoch, dass der vorliegende Fall von der Besonderheit geprägt ist, dass die Eigentümergemeinschaft noch vor Wirksamkeit der Kündigung zum 31. 12. 2011 mehrheitlich beschloss, die Erstantragsgegnerin mit der Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit über diesen Zeitpunkt hinaus zu betrauen. Eine Rücknahme der Aufkündigung in Gestalt eines „contratios actus“, demnach durch ausdrückliche Wiederbestellung des Verwalters ist möglich (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 21 WEG Rz 11; vgl auch 5 Ob 19/17f = RIS-Justiz RS0131552).

2.2 Beschlüsse oder Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung sind ganz allgemein auflösend bedingt (RIS-Justiz RS0122765 [T5, T6]), sodass sie bis zur rechtskräftigen gerichtlichen Aufhebung schwebend wirksam und daher zeitlich eingeschränkt vollziehbar sind (5 Ob 105/07p; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 24 WEG Rz 51; Löcker in Hausmann/Vonkilch aaO § 24 Rz 99). Das gilt auch für einen Beschluss über die (Wieder-)Bestellung des bisherigen Verwalters. Dass die Anfechtung letztlich erfolgreich war, hat den Beschluss auf Wiederbestellung der Erstantragsgegnerin zwar mit Wirkung ex tunc beseitigt (RIS-Justiz RS0122765 [T3]; 5 Ob 211/05y ua; Löcker in Hausmann/Vonkilch aaO § 24 Rz 78; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 24 WEG Rz 37), änderte aber nichts daran, dass er bis dahin vollziehbar war. Die Tätigkeit erfolgte daher aufgrund eines (schwebend) wirksamen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft und eines darauf basierenden (hier: verlängerten) Bevollmächtigungsvertrags (vgl dazu Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 19 WEG Rz 5), der als Dauerschuldverhältnis konzipiert ist (vgl Strasser in Rummel, ABGB³ § 1002 Rz 37). Bei dieser Sachlage kann nicht zweifelhaft sein, dass dem Verwalter für seine Leistungen ein Entgelt zusteht, zumal ausdrücklich feststeht, dass die mit Beschluss aus Juli 2011 in Aussicht genommene Hausverwalterin in dem hier maßgeblichen Zeitraum keine Tätigkeiten übernommen und die Erstantragsgegnerin ihre Verwaltungstätigkeit – entsprechend einer Vereinbarung mit ihrer Nachfolgerin – bis zum Ablauf des Verwaltungsjahrs 2014 ordnungsgemäß ausgeübt hat. Ganz allgemein ist für Dauerschuldverhältnisse nämlich eine Beschränkung der Rückwirkung von Nichtigkeit, Anfechtung und Rücktritt anerkannt, sodass sie – von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen – nicht rückwirkend aufgelöst werden können, wenn sie bereits ins Erfüllungsstadium eingetreten sind (RIS-Justiz RS0018363 [zum Auftragsverhältnis: T7]; vgl auch RS0106756; Rummel in Rummel aaO § 859 Rz 27). Nichts anderes kann gelten, wenn der dem Bevollmächtigungsvertrag zugrunde liegende Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Wiederbestellung der bisherigen Hausverwaltung (mit Wirkung ex tunc) aufgehoben wird.

3. Die Lösung der vom Rekursgericht als erheblich erachteten Rechtsfrage ergibt sich somit zwanglos aus der Anwendung bereits bestehender Rechtsprechungsgrundsätze (vgl RIS-Justiz RS0118640; 8 ObA 27/07i = RS0042742 [T13]). Die Höhe des der Erstantragsgegnerin zustehenden Honorars war nie strittig, sodass es im Ergebnis auch nicht mehr von Bedeutung ist, wenn das Rekursgericht zur Begründung, dass die vom Antragsteller in Streit gezogenen Abrechnungen insoweit richtig sind, auf die Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag zurückgegriffen hat. Der Revisionsrekurswerber legt seinen Ausführungen zu diesem Rechtsinstitut die Annahme zugrunde, dass die hier zu beurteilende Verwaltungstätigkeit nach Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses über ihre Wiederbestellung erbracht wurde, und ignoriert damit, dass es insoweit auf die Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung ankommt (Löcker in Hausmann/Vonkilch aaO § 24 Rz 99), die hier mit der Zustellung der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 20. 5. 2014, 5 Ob 191/13v, eintrat, sodass auch sein Rechtsmittel keinen Anlass zu weitergehenden Erörterungen bietet.

4. Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist damit zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (§ 71 Abs 3 AußStrG). Soweit er sich mit seinen Ausführungen gegen die Entscheidung des Rekursgerichts im Kostenpunkt wendet, ist der Revisionsrekurs gemäß § 62 Abs 2 Z 1 AußStrG jedenfalls unzulässig.

5. Der Erstantragsgegner hat in seiner Rechtsmittelbeantwortung auf den Umstand, dass der Revisionsrekurs nicht zulässig ist, nicht hingewiesen, sodass er deren Kosten selbst zu tragen hat (RIS-Justiz RS0035979).

Textnummer

E120161

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:0050OB00193.17V.1120.000

Im RIS seit

05.01.2018

Zuletzt aktualisiert am

25.10.2018

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