jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/11/21 6Ob196/18v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.11.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schramm als Vorsitzenden, durch die Hofräte Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny und die Hofrätin Dr. Faber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*****, vertreten durch Urbanek & Rudolph Rechtsanwälte OG in St. Pölten, gegen die beklagte Partei W*****Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Walter Lichal, Rechtsanwalt in Wien, wegen 124.365,54 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 28. August 2018, GZ 129 R 45/18p-28, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die behauptete „Zusage an die Eigentümer, sich um die Förderung zu kümmern", bedeute nur die Sammlung, Vorbereitung und Einreichung der Unterlagen bei der Förderstelle, nicht aber auch die Übernahme einer Garantie für die rechtzeitige Fertigstellung der (von der Beklagten nicht selbst durchgeführten) Sanierungsarbeiten der Wohnhausanlage, ist nicht zu beanstanden. Dies gilt in gleicher Weise für die weitere Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, es hätten für die Erlangung der Förderung eine detaillierte Dokumentation der umgesetzten Arbeiten eingereicht und die Leistungen bereits bezahlt sein müssen. Dies war im vorliegenden Fall aufgrund der gravierenden Mängel bei den ausgeführten Arbeiten aber nicht rechtzeitig möglich.

2.1. Ob ausreichende Gründe vorliegen, den Verwaltungsvertrag auf Antrag eines Mit- und Wohnungseigentümers aufzulösen, lässt sich immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilen (RIS-Justiz RS0111893). Die Beurteilung, ob ein bestimmtes Verhalten des Verwalters als grobe Vernachlässigung einer Pflicht zu werten ist, stellt gleichfalls regelmäßig eine Frage des Einzelfalls dar (RIS-Justiz RS0042763).

2.2. Selbst wenn die Beklagte die Revisionswerberin unrichtig über die Einhaltung der Förderfristen informiert hätte, liegt darin keine derart grobe Pflichtverletzung, die einen Auflösungstatbestand im konkreten Einzelfall begründet, zumal zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung sowohl die Frist zur Umsetzung und Fertigstellung der Maßnahmen als

auch die Frist zur Vorlage der Endabrechnung bereits abgelaufen waren. Zudem steht nicht fest, dass die Beklagte diese Auskunft wider besseres Wissen falsch erteilte bzw ob diese auf einer allenfalls unrichtigen Auskunft beruhte, die die Beklagte vom zuständigen Bundesministerium erhalten hatte.

3.1. Anerkannt ist, dass insoweit ein Unternehmensbrauch besteht, als dem Verwalter bei Auflösung des Verwaltungsvertrags für die anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehende Mehrarbeit eine Entschädigung zusteht (Prader/Markl, Zur Kündigungsentschädigung des Hausverwalters, immolex 2011, 265). Für diese Mühewaltung gebührt mangels anderer Vereinbarung ein nach den Umständen angemessenes Honorar, wobei drei Monatshonorare als üblich und angemessen angesehen werden (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG4 § 21 Rz 9; Prader/Markl, Zur Kündigungsentschädigung des Hausverwalters, immolex 2011, 265). Ein Übergabehonorar steht dabei insbesondere dann zu, wenn die Verwaltung vom Auftraggeber gekündigt wird, ohne dass der Verwalter berechtigte Gründe hiefür verwirklicht hat (Prader/Markl, Zur Kündigungsentschädigung des Hausverwalters, immolex 2011, 165).

3.2. Wurde – wie im vorliegenden Fall – vereinbart, dass das vorzuschreibende Honorar nach den Richtlinien der Innung der Gebäudeverwalter berechnet wird und wurde diese Vereinbarung vor dem 1. 1. 2006 getroffen, ist davon auszugehen, dass die Vereinbarung einer Entschädigung in Höhe von drei Bruttomonatsentgelten nach wie vor gültig ist, also auch das Übergabehonorar als vereinbart gilt (Prader/Markl aaO). Der Einwand der Revisionswerberin, die Beklagte habe die außerordentliche Kündigung „gegen sich gelten lassen", weshalb bereits aus diesem Grund kein dreifaches Verwalterhonorar zustehe, geht daher ins Leere.

4. Zusammenfassend bringt die klagende Partei daher keine Rechtsfragen der von§ 502 Abs 1 ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung, sodass die Revision spruchgemäß zurückzuweisen war.

Textnummer

E123608

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0060OB00196.18V.1121.000

Im RIS seit

03.01.2019

Zuletzt aktualisiert am

18.02.2020

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