

# TE OGH 2019/4/25 5Ob26/19p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.04.2019

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. B\*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*, 2. Mag. K\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\*, 3. Mag. N\*\*\*\*\* J\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, 4. Dipl.-Vw. J\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, 5. Z\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, 6. F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 7. Dipl.-Ing. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 8. M\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, 2., 3., 6. und 7. Antragsteller vertreten durch die Winternitz Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die Antragsgegner 1. B\*\*\*\*\*, e.U., \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Martin Leitner, Dr. Ralph Trischler, Rechtsanwälte in Wien, 2. N\*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*, 3. S\*\*\*\*\* Ges.m.b.H., \*\*\*\*\*, 4. U\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, 3. und 4. Antragsgegner vertreten durch Mag. Thomas Blaho, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 8 iVm § 21 Abs 3 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Dezember 2018, GZ 39 R 154/18p-22, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Gegenstand des Verfahrens ist der Antrag einzelner Mit- und Wohnungseigentümer auf Auflösung des Verwaltungsvertrags wegen grober Vernachlässigung der Verwalterpflichten (§ 21 Abs 3 WEG).
2. Zu den Voraussetzungen dieses Individualrechts eines Mit- und Wohnungseigentümers existiert bereits umfangreiche Judikatur (RIS-Justiz RS0083249; RS0101593; RS0111894 ua). Ob ausgehend von diesen Grundsätzen ausreichende Gründe vorliegen, den Verwaltungsvertrag auf Antrag eines Mit- und Wohnungseigentümers aufzulösen, lässt sich letztlich immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilen (RS0111893). Die Beurteilung, ob ein bestimmtes Verhalten des Verwalters als grobe Vernachlässigung seiner Pflicht zu werten ist, eröffnet dabei einen gewissen Beurteilungsspielraum. Solange die Vorinstanzen ihre Entscheidung innerhalb dieses Beurteilungsspielraums treffen, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (RS0042763).
3. Der Revisionsrekurs zeigt auch keine Fehlbeurteilung durch das Rekursgericht auf, die ungeachtet der Einzelfallbezogenheit dieser Entscheidung im Interesse der Rechtssicherheit durch den Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste. Nach dem festgestellten Sachverhalt blieb die Erstantragsgegnerin nach Übernahme der Verwaltung im Zusammenhang mit den von der Vorverwaltung anlässlich der Rechnungslegung und Herausgabe der Rücklage

(§ 31 Abs 3 WEG) vorgenommenen Abzügen im Ausmaß von rund 46.000 EUR und den diesen Abzügen angeblich zugrunde liegenden Beitragsrückständen einzelner Wohnungseigentümer über mehrere Jahre hinweg untätig, obwohl sie „wusste, dass die von der Vorverwaltung vorgenommenen Abzüge von der Rücklage nicht rechtens waren“. Die Erstantragsgegnerin setzte die Wohnungseigentümer von diesen Forderungen nicht nur nicht in Kenntnis, sie wies den Fehlbetrag in ihrem Finanzbericht und in den ersten beiden Jahresabrechnungen auch nicht aus. Mit seiner Auffassung, dieses Verhalten der Erstantragsgegnerin begründe so gewichtige Bedenken gegen deren Treue- und Interessenwahrungspflicht, dass die Auflösung des Verwaltungsvertrags nach § 21 Abs 3 WEG gerechtfertigt sei, verlässt das Rekursgericht den ihm eingeräumten Beurteilungsspielraum jedenfalls nicht. Die in diesem Zusammenhang behaupteten Revisionsrekursgründe der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und der Aktenwidrigkeit liegen nicht vor (§ 71 Abs 3 AußStrG).

4. Der Revisionsrekurs war daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen.

**Textnummer**

E125196

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00026.19P.0425.000

**Im RIS seit**

09.06.2019

**Zuletzt aktualisiert am**

15.09.2020

**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](http://www.jusline.at)