

TE OGH 2019/10/22 50b144/19s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2019

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 Antragstellerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Wolfgang Vinatzer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Eigentümergemeinschaft der EZ *****, vertreten durch Haslinger/Nagele Rechtsanwälte GmbH in Linz, sowie sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft, wegen § 52 Abs 1 Z 8 iVm § 21 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juli 2019, GZ 39 R 26/19s-16, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrags zwischen der Antragstellerin und der Antragsgegnerin ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige, und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu. Als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sei der wirksame Beschluss der Eigentümergemeinschaft auf Kündigung des Verwaltungsvertrags sofort vollziehbar und bewirke die (vorläufige) Rechtswirksamkeit der Kündigung, die nicht durch eine rechtswirksame Beschlussanfechtung auflösend beendet worden sei. Der Ausspruch der Kündigung noch während offener Anfechtungsfrist schade ihrer Rechtmäßigkeit nicht.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1. Die Auffassung der Vorinstanzen, die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags seien gemäß § 28 Abs 1 Z 5 WEG 2002 Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats (RIS-Justiz RS0106051 [T5]). Mehrfach sprach dieser auch bereits aus (RS0125809; zuletzt 5 Ob 204/17m), dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft auf Kündigung des Verwaltungsvertrags als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sofort vollziehbar ist, sodass dieser zur (vorläufigen) Rechtswirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung führt und deren – hier unstrittiger – Zugang zur Beendigung des

Vertragsverhältnisses (5 Ob 36/13z).

2. Die Auffassung der Vorinstanzen, der von der Eigentümergemeinschaft gefasste Beschluss auf Kündigung des Verwaltungsvertrags sei auch hier sofort vollziehbar und die der Antragstellerin übermittelte Kündigung rechtswirksam, hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung. Dass es für die Wirksamkeit der Verwalterkündigung ausreicht, wenn der zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung noch nicht bestandkräftige Mehrheitsbeschluss in der Folge bestandkräftig wird, bejahte der Fachsenat zu 5 Ob 36/13z in einem vergleichbaren Fall ausdrücklich; der zu dieser Frage zugelassene Revisionsrekurs wurde mangels erheblicher Rechtsfrage zurückgewiesen.

3. Die von der Antragstellerin zitierte (Zurückweisungs-)Entscheidung 5 Ob 178/10b stützt ihre Auffassung nicht. Der Fachsenat ging dort unter Hinweis auf Vorjudikatur (5 Ob 76/09a) im Sinn der ständigen Rechtsprechung davon aus, dass ein Mehrheitsbeschluss jedenfalls dann rechtswirksam ist, wenn seine Rechtmäßigkeit im Anfechtungsverfahren evaluiert wurde oder seine fristgerechte Anfechtung durch die Mit- und Wohnungseigentümer unterblieb. Der dort enthaltene Satz „Ist also im Zeitpunkt des Zugangs der Auflösungserklärung an den Verwalter infolge Unterbleibens fristgerechter Anfechtung oder ihrem rechtskräftigen Scheitern ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer 'endgültig bestandkräftig' (nochmals 5 Ob 76/09a), so kann der Verwalter im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG Mängel der Beschlussfassung nicht mehr relevieren“, ist nicht im Sinn des von der Antragstellerin gewünschten Umkehrschlusses zu verstehen, dass das Begehren des Verwalters auf Feststellung der Unwirksamkeit seiner Kündigung schon dann zielführend sein soll, wenn im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung noch kein endgültig bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss vorliegt. Dieser Umstand hat vielmehr nur die Folge, dass der Verwalter allfällige Mängel der Beschlussfassung – grundsätzlich – im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG relevieren kann; selbst in einem derartigen Fall hindert die Sanierung allfälliger Mängel durch Unterlassung der Beschlussanfechtung aber eine weitere Prüfung (vgl 5 Ob 76/09a; 5 Ob 36/13z).

4. Der Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen, ohne dass dieser Beschluss einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E126848

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00144.19S.1022.000

Im RIS seit

26.12.2019

Zuletzt aktualisiert am

07.10.2020

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