jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2022/9/19 5Ob84/22x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.09.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen (I.) der Antragstellerin F* GmbH, *, vertreten durch MMag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. J*, 31. H*, vertreten durch Mag. Kamen Sirakov, Rechtsanwalt in Wien, sowie die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *, Liegenschaftsadresse *, und (II.) der Antragsteller 1. E*, 2. F*, 3. H*, 4. A*, und 5. G*, sämtliche vertreten durch MMag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. J*, 26. H*, vertreten durch Mag. Kamen Sirakov, Rechtsanwalt in Wien, und die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *, Liegenschaftsadresse *, jeweils wegen § 23 WEG, über den Revisionsrekurs des (zu I.) 31.-Antragsgegners (= zu II. 26.-Antragsgegners) gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Dezember 2021, GZ 38 R 211/21t-23, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 24. April 2021, GZ 7 Msch 16/20v-15, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin im führenden Verfahren (I.) ist die mit rechtskräftigem Beschluss vom 5. Jänner 2012 zur „neuen Verwalterin" der Liegenschaft EZ *, Liegenschaftsadresse *, bestellte Verwalterin. Antragsteller im verbundenen Verfahren (II.) sind einige Mit- und Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft, die gemeinsam nur über eine Minderheit der Anteile verfügen.

[2] Seit der Bestellung der Antragstellerin zur vorläufigen Verwalterin gemäß § 23 WEG im Jänner 2012 (unter gleichzeitiger Abberufung des früheren Verwalters, des nunmehrigen Revisionsrekurswerbers) fasste die Eigentümergemeinschaft des Hauses keinen rechtswirksamen Beschluss zur Bestellung eines selbst gewählten Verwalters. In zwei Vorverfahren hob das Erstgericht jeweils einen Beschluss, mit dem die Gebäudeverwaltung R* GmbH zum Verwalter bestellt wurde, als rechtsunwirksam auf. Die Antragstellerin ist nicht mehr bereit, die Liegenschaft weiter zu verwalten, und sie hat faktisch die Verwaltungsaufgaben an die als Subverwaltung agierende Gebäudeverwaltung R* GmbH übertragen.

[3] Die Antragstellerin im führenden Verfahren beantragte ihre Abbestellung als Verwalterin. Sie sei nur vorläufig bestellt worden und habe zusätzlich gegenüber der Eigentümergemeinschaft und den Miteigentümern das Auftragsverhältnis über die Verwaltung mit Schreiben vom 28. September 2017 aufgekündigt.

[4] Im vom Erstgericht mit dem führenden Verfahren verbundenen Verfahren beantragten fünf (der insgesamt 91) Mit- bzw Wohnungseigentümer als Antragsteller, die Gebäudeverwaltung R* GmbH als neuen vorläufigen Verwalter zu bestellen.

[5] Der 31.-Antragsgegner im führenden (und 26.-Antragsgegner im verbundenen) Verfahren beantragte, beide Anträge zurückzuweisen. Die Antragstellerin sei nicht als vorläufige Verwalterin, sondern auf unbestimmte Zeit bestellt worden und könne selbst die Verwaltung kündigen. Eine Bestellung eines neuen vorläufigen Verwalters komme nicht in Betracht, weil diese voraussetze, dass kein Verwalter bestellt sei. Das Gericht möge außerdem Auskunft über das Selektionsverfahren geben und den Beschluss vom 16. Februar 2021 mit dem es die Bestellung der Immobilienverwalterin H*, in Aussicht genommen und sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern eine dreiwöchige Äußerungsfrist dazu eingeräumt habe, dahin abändern, dass der Antrag auf Abberufung bzw Umbestellung des vorläufigen Verwalters zurück- oder abgewiesen werde.

[6] Das Erstgericht beteiligte sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer am Verfahren, erörterte dies mit den Parteien und berichtigte die Parteienbezeichnung jeweils (zu I. und II.) auf sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft.

[7] Das Erstgericht enthob die Antragstellerin von der Verwaltung und bestellte H*, zur neuen Verwalterin des Hauses. Die Anträge auf Auskunft über das vom Gericht geführte Auswahlverfahren sowie auf Abänderung seines Beschlusses vom 16. Februar 2021 wies es ab. Mit demselben Beschluss wies es auch den (zu II. erhobenen) Antrag ab, die Gebäudeverwaltung R* GmbH als neuen vorläufigen Verwalter zu bestellen.

[8] Das Gesetz sehe keine Regelung dafür vor, dass ein gemäß § 23 WEG bestellter Verwalter seine Abberufung beantrage. In der Literatur werde diese aber als möglich angesehen und im Anlassfall sei sie geboten, weil das Einverständnis der Verwalterin für ihr Tätigwerden weggefallen sei. Die Bestimmungen der Exekutionsordnung seien zwar hier nicht anwendbar, allerdings regle § 108 Abs 3 EO, dass das Gericht eine andere Person zum Zwangsverwalter zu bestellen habe, wenn dieser die Übernahme der Tätigkeit ablehne. Die Voraussetzungen zur Bestellung einer neuen Verwalterin lägen hier auch deswegen vor, weil die Schwierigkeiten der Eigentümergemeinschaft, Mehrheitsbeschlüsse wirksam zu fassen, evident seien. Im Sinn der Förderung eines möglichst neutralen Verhältnisses zwischen der Verwalterin und den Miteigentümern habe das Gericht eine andere konzessionierte Immobilienverwalterin ausgewählt als die im verbundenen Verfahren von den dortigen Antragstellern begehrte, deren Bestellung die Eigentümergemeinschaft zuvor schon zweimal nicht wirksam beschlossen habe. Ein Recht der Mit- und Wohnungseigentümer auf ein „Selektionsverfahren“ sei nicht vorgesehen; ebenso wenig gebe es ein Recht auf gerichtliche Bestellung eines bestimmten Verwalters.

[9] Das Rekursgericht gab dem dagegen vom 31.-Antragsgegner erhobenen Rekurs (sowie dem Kostenrekurs der Antragstellerin) nicht Folge.

[10] Aus dem Vorbringen der Antragstellerin ergebe sich zweifelsfrei, dass diese ihre Abberufung als vorläufige Verwalterin begehrt und ihr Begehren gegen sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer gerichtet habe. Unabhängig davon, ob die Bestimmung des § 21 WEG anwendbar sei, oder nicht, sei allgemein anerkannt, dass ein Dauerschuldverhältnis wie die Verwaltung einer Liegenschaft aus wichtigem Grund auch fristlos beendet werden könne; auf eine Beendigung „zur Unzeit“ komme es ebenfalls nicht an, weil bei der Beendigung einer Verwaltung der Verwalter zur Abrechnung und zur Herausgabe der Rücklage gesetzlich verpflichtet sei. Die Behauptungen des Rekurswerbers über angebliche Fehlleistungen der Antragstellerin spreche letztlich auch für und nicht gegen deren Enthebung. Zumindest im Weg einer Analogie zu § 108 Abs 3 EO, seit 1. Juli 2021 wortgleich in § 80c EO nF geregelt, sei die Enthebung auch eines vorläufigen Verwalters als zulässig anzusehen.

[11] Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil Rechtsprechung zur Frage fehle, ob der vorläufige Verwalter seine Enthebung bzw eine Umbestellung auf einen anderen (vorläufigen) Verwalter begehren könne.

[12] Gegen diese Entscheidung wendet sich der Revisionsrekurs des 31.-Antragsgegners wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den Abberufungsantrag der Antragstellerin abzuweisen und die Bestellung der neuen Verwalterin aufzuheben; hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

[13] Am Revisionsrekursverfahren haben sich die anderen Mit- und Wohnungseigentümer sowie die Antragstellerin nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

[14] Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist jedoch nicht berechtigt.

[15] 1.1 Dass den nicht antragstellenden Mit- und Wohnungseigentümern in einem Verfahren über die Bestellung eines einstweiligen Verwalters Parteistellung zukommt (s dazu 5 Ob 50/20v mwN), haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt und dies stellt auch der Revisionsrekurswerber nicht in Frage. Die Parteistellung der Eigentümer entsprechend ihrer grundbücherlichen Eintragung erfordert nach der Rechtsprechung keine ständige Aktualisierung der Anführung der Parteien im Kopf der Entscheidung, wenn durch die Beachtung der in § 52 Abs 2 Z 4 WEG vorgesehenen Zustellvorschriften eine Einbeziehung der jeweiligen materiell-rechtlich als Partei anzusehenden Personen gewährleistet ist (RIS-Justiz RS0083106). Dies ist hier der Fall; das Erstgericht hat die Zustellvorschriften eingehalten.

[16] 1.2 Ein Übergang von der Selbst- zur Fremdverwaltung, sowohl, was die Beendigung der Selbstverwaltung betrifft, als auch die Auswahl der Person des Verwalters, kann von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer beschlossen werden (§ 28 Abs 1 Z 5 WEG). Daneben besteht ein Minderheitsrecht jedes Mit- und Wohnungseigentümers, vom Gericht die Entscheidung darüber zu verlangen, dass ein gemeinsamer Verwalter gemäß den §§ 19 ff WEG, oder ein vorläufiger Verwalter gemäß § 23 WEG bestellt wird (§ 30 Abs 1 Z 6 WEG). Für die rechtsgestaltende Entscheidung des Außerstreitrichters darüber, ob auf Antrag eines Mit- und Wohnungseigentümers ein Verwalter zu bestellen ist, reicht es nicht (schon) aus, dass noch kein Verwalter bestellt ist; es bedarf der Behauptung und des Nachweises eines wichtigen Interesses des antragstellenden Wohnungseigentümers (vgl RIS-Justiz RS0083080 [T1] = RS0105715 [T5]).

[17] 1.3 Mit der Bestellung eines Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft endet die Vertretungsbefugnis des vorläufigen Verwalters (§ 23 dritter Satz WEG).

[18] 2.1 Die Antragstellerin im führenden Verfahren wurde im Jänner 2012 vom Gericht zur vorläufigen Verwalterin gemäß § 23 WEG bestellt und die Bestellung eines (anderen) Verwalters hat die Eigentümergemeinschaft bisher nicht wirksam beschlossen. Einen Antrag des vorläufigen Verwalters auf Abberufung oder Beschlussfassung über die Beendigung seiner Tätigkeit sieht das Gesetz nicht vor; die Bestimmung des § 23 WEG geht davon aus, dass die Vertretungsbefugnis des vorläufigen Verwalters dadurch endet, dass die Eigentümergemeinschaft einen (wirksamen) Beschluss über die Bestellung eines Verwalters fasst. Eine andere Art der Beendigung der Funktion eines vorläufigen Verwalters im Sinn des § 23 WEG ist nicht geregelt.

[19] 2.2 Zur Beendigung der Tätigkeit des vorläufigen Verwalters nach § 23 WEG aus anderen Gründen als einer Bestellung eines Verwalters nach § 19 WEG durch die Eigentümergemeinschaft gibt es einige Literaturstimmen:

[20] 2.2.1 E. M. Hausmann ist der Ansicht, dass auch eine Enthebung des vorläufigen Verwalters durch das angerufene Gericht – etwa bei grober Pflichtverletzung auf Antrag eines Wohnungseigentümers analog § 21 Abs 3 zweiter Fall WEG – sowie auch „auf begründeten Antrag des vorläufigen Verwalters" möglich und zulässig sein sollte (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – WEG4 § 23 WEG Rz 21).

[21] 2.2.2 Kovanyi/Etzersdorfer schließen sich dieser Meinung insoweit an, als sie ebenfalls einen Antrag auf Abberufung des bestellten vorläufigen Verwalters wegen zwischenzeitigen Wegfalls der Bestellungsvoraussetzungen oder wegen grober Pflichtverletzung für zulässig halten (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 23 WEG Rz 6). Mit der Frage, ob auch der Verwalter selbst seine Enthebung begehren kann, befassen sich die Autoren nicht.

[22] 2.2.3 Nach Schauer bedarf die Bestellung des vorläufigen Verwalters dessen Zustimmung (Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Taschenkommentar3 § 23 WEG Rz 5). Eine Abberufung des vorläufigen Verwalters durch Beschluss der (Mehrheit der) Wohnungseigentümer sei nicht möglich, weil dadurch das Antragsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers unterlaufen werde; bei grober Pflichtverletzung sei jedoch ein Antragsrecht eines jeden einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung des vorläufigen Verwalters anzuerkennen. Dem vorläufigen Verwalter selbst stehe jederzeit die Kündigung (gemäß § 1021 ABGB) frei (Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht

Taschenkommentar3 § 23 WEG Rz 7).

[23] 2.2.4 Auch Richter spricht sich dafür aus, dass im Fall grober Pflichtverletzung der vorläufige Verwalter zu entheben sei, er erwähnt außerdem auch eine Enthebung „aufgrund begründeten Antrags des vorläufigen Verwalters" (Richter, Vorläufiger Verwalter, Lexis Briefings Zivilrecht [Februar 2022]), Bestellung und Beendigung der Tätigkeit).

[24] 2.3 Die Vorinstanzen nahmen in ihrer Begründung der – dem Antrag der vorläufigen Verwalterin stattgebenden – Abberufung (und Neubestellung eines anderen Verwalters) Bezug auf die Bestimmung des § 80c EO idF der GREx 2021, BGBl I Nr 86/2021 (wortgleich mit § 108 EO aF). Diese Bestimmung sieht vor, dass das Exekutionsgericht den Verwalter „jederzeit aus wichtigen Gründen von Amts wegen oder auf Antrag zu entheben" hat (§ 80c Abs 2 EO). Ähnlich sieht auch § 87 Abs 1 IO vor, dass das Insolvenzgericht den Insolvenzverwalter „aus wichtigen Gründen von Amts wegen oder auf Antrag" entheben kann.

[25] 3.1 Die oben erwähnten Lehrmeinungen, die – ohne Bezugnahme auf andere (Verfahrens-)Bestimmungen – einen Antrag des vorläufigen Verwalters, seine Tätigkeit für die Eigentümergemeinschaft zu beenden und ihn daher seiner Funktion zu entheben, für zweckmäßig und zulässig erachten, entsprechen dem erkennbaren Zweck der Regelungen des WEG über die Vertretung der Eigentümergemeinschaft. Wie schon erwähnt, ist auch im Wohnungseigentumsrecht die Selbstverwaltung als Normalfall vorgesehen, wenngleich bei Wohnungseigentumsobjekten die Fremdverwaltung in der Praxis den Regelfall bildet (vgl Schatzl/Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht II § 19 WEG Rz 1; vgl auch RS0105715). Zum Verwalter kann eine natürliche Person oder eine juristische Person bestellt werden (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – WEG4 § 19 WEG Rz 13 mwN; Schatzl/Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht II § 19 WEG Rz 6). Der Verwalter nach dem WEG steht in keinem unmittelbaren Rechtsverhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern, sondern nur zur Eigentümergemeinschaft. Er ist verpflichtet und befugt, alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienen, zu besorgen, wobei Verwaltungshandlungen ebenso wie deren Unterlassung der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen sind (RS0124735). Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung muss der Verwalter auch ohne Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nach pflichtgemäßem Ermessen eigenständig setzen (RS0122841). Gemäß § 20 Abs 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Die Verwaltung berührt daher auch die Rechtssphäre des einzelnen Miteigentümers, weshalb über das Rechtsverhältnis zur Eigentümergemeinschaft hinaus grundsätzlich auch ein Verpflichtungsverhältnis zum einzelnen Miteigentümer besteht (5 Ob 48/22b mwN). Bei grober Vernachlässigung der Verwalterpflichten kommt jedem Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs 3 WEG das Recht zu, die Auflösung des Verwaltervertrags zu beantragen (zu den Voraussetzungen RS0083249; RS0111893; RS0111894; RS0083280 ua). Der Verwalter kann gemäß § 21 Abs 2 WEG nach Ablauf von drei Jahren ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode den Verwaltungsvertrag kündigen.

[26] 3.2 Der vorläufige Verwalter nach § 23 WEG hat – grundsätzlich ebenso wie der von der Mehrheit der Wohnungseigentümer bestellte und bevollmächtigte Verwalter nach § 20 Abs 1 WEG – die gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind (Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Taschenkommentar3 § 23 WEG Rz 6; ähnlich auch E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – WEG4 § 23 Rz 23; vgl auch Kovanyi/Etzersdorfer in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 23 WEG Rz 5). Aus dem Wortlaut der Bestimmung des § 23 WEG ergibt sich, dass die Bestellung eines „vorläufigen" Verwalters, die voraussetzt, dass (noch oder derzeit) kein Verwalter für die betreffende Liegenschaft bestellt ist, nicht als dauerhafte Einrichtung gedacht ist. Dennoch kann – wie der hier zu beurteilende Fall zeigt – bei Untätigkeit der Beteiligten der vorläufige Verwalter unter Umständen durchaus langfristig in seiner Funktion bleiben (darauf verwiesen bereits E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – WEG4 § 23 Rz 21, und Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Taschenkommentar3 § 23 WEG Rz 7).

[27] 3.3 Sieht sich der Verwalter, den das Gericht zum vorläufigen Verwalter gemäß § 23 WEG bestellte, selbst nicht (mehr) in der Lage, seinen Verpflichtungen als Vertreter der betreffenden Eigentümergemeinschaft nachzukommen, so ist es sachgerecht, ihm die Möglichkeit einzuräumen, dies dem Gericht bekanntzugeben und seine Enthebung zu beantragen. Ein weiteres ordnungs- und pflichtgemäßes Tätigwerden für die Eigentümergemeinschaft

ist in einem solchen Fall zumindest erschwert oder dem betreffenden Verwalter nicht (mehr) möglich. Einer Analogie zu Bestimmungen der Exekutions- oder Insolvenzordnung bedarf es zur Begründung der Zulässigkeit eines solchen Antrags des vorläufigen Verwalters nach § 23 WEG nicht. Den Regelungen des WEG über die Bestellung, den Aufgabenbereich und insbesondere über die Auflösung des Verwaltungsvertrags lässt sich entnehmen, dass eine gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 WEG auch dann beendet werden kann, wenn dieser erklärt, seine Aufgaben nicht (mehr) erfüllen zu können. Ein Aufrechterhalten der Bestellung dieser Person als Vertreter der Eigentümergemeinschaft wäre nämlich nicht im Interesse der Mit- und Wohnungseigentümer sowie dritter Personen, denen nach der Bestimmung des § 23 WEG die Antragslegitimation für die Bestellung zukommt und die in einem solchen Antrag ihr berechtigtes Interesse an einer wirksamen Vertretung der Eigentümergemeinschaft darzutun haben. Rechtsgeschäfte des Zwangsverwalters nach den Bestimmungen der EO bedürfen teilweise der Zustimmung des Exekutionsgerichts (§ 112 EO); eine Enthebung des Insolvenzverwaltes kann gemäß § 87 Abs 2 IO der Schuldner, jedes Mitglied des Gläubigerausschusses und die Gläubigerversammlung beantragen, nicht aber der einzelne Insolvenzgläubiger – sehr wohl jedoch der Insolvenzverwalter selbst (dazu Reisch in Koller/Lovrek/Spitzer, Insolvenzordnung, § 87 Rz 5 ff). Im Unterschied dazu hat die Eigentümergemeinschaft gemäß § 23 dritter Satz WEG selbst (ohne Mitwirkung des Gerichts) die Möglichkeit, die Vertretungsbefugnis des vom Gericht bestellten vorläufigen Verwalters jederzeit – und ohne Angabe von Gründen – durch einen Beschluss über die Bestellung eines Verwalters zu beenden. Bleibt die Eigentümergemeinschaft allerdings – wie hier – untätig oder gelingt ihr eine solche Beschlussfassung nicht, dann ist es sachgerecht, dem vorläufigen Verwalter, der seit Jahren (hier über mehr als fünf Jahre) hindurch für die Eigentümergemeinschaft tätig war, die Möglichkeit einzuräumen, seine Enthebung aus dieser Position zu beantragen.

[28] 3.4 Im Anlassfall steht fest, dass seit der Bestellung der Antragstellerin zur vorläufigen Verwalterin im Jahr 2012 die Eigentümergemeinschaft in den Jahren 2017 bis 2019 zweimal einen Beschluss über die Bestellung einer anderen Verwalterin fasste, wobei diese beiden Beschlüsse jeweils rechtskräftig als rechtsunwirksam aufgehoben wurden. Die Antragstellerin ist daher noch immer „vorläufige" Verwalterin im Sinn des § 23 WEG, sie hat aber erklärt, nicht mehr bereit zu sein, die Liegenschaft weiter zu verwalten, und sie hat ihre Verwaltungsaufgaben faktisch bereits im Jahr 2017 an eine Subverwaltung übertragen. Die Entscheidung der Vorinstanzen, mit der die Antragstellerin ihrer Funktion als vorläufige Verwalterin enthoben wurde, bedarf daher – entgegen der Rechtsansicht des Revisionsrekurswerbers, der einen „übergeordneten Grund" dafür fordert, – keiner Abänderung oder Korrektur.

[29] 3.5 Zur Zulassungsfrage ist daher festzuhalten, dass ein Verwalter einer Liegenschaft, der vom Gericht zum vorläufigen Verwalter gemäß § 23 WEG bestellt wurde und in dieser Funktion für die Eigentümergemeinschaft tätig war – jedenfalls bei – wie hier – dargelegten wichtigen Gründen – seine Enthebung aus dieser Position durch das Gericht beantragen kann.

[30] 4.1 Der Revisionsrekurs des 31.-Antragsgegners entfernt sich vom festgestellten Sachverhalt, wenn er meint, die Antragstellerin sei vom Gericht nicht als vorläufige Verwalterin bestellt worden; insoweit ist das Rechtsmittel daher nicht gesetzmäßig ausgeführt (vgl RS0043312 [T12, T14]; RS0043603 [T2, T8]).

[31] 4.2 Die Abweisung des (zu II. erhobenen) Antrags auf Bestellung der Gebäudeverwaltung R* GmbH als neuen vorläufigen Verwalter bekämpft der Revisionsrekurswerber ausdrücklich nicht. Er wendet sich aber gegen die gleichzeitig mit der Abberufung der Antragstellerin vorgenommene (Um-)Bestellung einer anderen neuen vorläufigen Verwalterin. Die Vorinstanzen begründeten diesen Punkt der Entscheidung im Wesentlichen mit den erfolglosen Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft über eine Verwalterbestellung sowie mit den vom nunmehrigen Revisionsrekurswerber im erstinstanzlichen Verfahren gegen die Antragstellerin und deren Subverwalterin erhobenen Vorwürfen. Der Revisionsrekurs zeigt keine Umstände auf, aus denen sich Zweifel am Vorliegen der Voraussetzungen für die (neuerliche) Verwalterbestellung im Sinn des § 23 WEG ergeben. Eine „gleichzeitige Bestellung von zwei vorläufigen Verwaltern" liegt – entgegen der Meinung des Revisionsrekurswerbers – hier nicht vor. Auch in diesem Punkt ist die Entscheidung daher nicht korrekturbedürftig.

[32] 5. Insgesamt war daher dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Textnummer

E136467

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00084.22X.0919.000

Im RIS seit

12.11.2022

Zuletzt aktualisiert am

12.11.2022

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