

TE OGH 1978/7/4 50b18/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.07.1978

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold, Dr. Griehsler, Dr. Winklbauer und Dr. Jensik als Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) M* K* 2.) Dr. F* D*, 3.) G* K*, 4.) O* S*, 5.) F* B*, 6.) J* H*, 7.) W* K*, 8.) K* K*, 9.) J* H*, 10.) F* L*, 11.) H* S*, 12.) G* F*, 13.) G* B*, 14.) J* P*, 15.) F* B*, 16.) A* K*, 17.) F* K*, 18.) M* J*, 19.) G* B*, 20.) Dkfm. G* G*, 21.) B* S*, 22.) P* K*, 23.) S* H*, 24.) M* A*, 25.) A* H*, 26.) L* H*, 27.) W* L*, 28.) H* L*, 29.) A* R*, 30.) B* R*, 31.) I* S*, 32.) M* N*, 33.) G* J*, 34.) M* T*, 35.) Dr. G* P*, 36.) E* H*, 37.) R* S*, 38.) J* S*, 39.) K* S*, 40.) W* Z*, 41.) P* K*, 42.) ?* B*, 43.) J* H*, 44.) L* K*, 45.) Dr. A* S*, 46.) Mag. Phil. P* K*, alle Miteigentümer, alle vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) G* N*, Hausverwalter, *, vertreten durch Dkfm. Dr. Heinrich Jandl, Rechtsanwalt in Wien, 2.) F* S*, 3.) M* W*, 4.) M* T*, 5.) C* F*, 6.) P* T*, 7.) I* D*, 8.) P* K*, 9.) K* R*, 10.) A* D*, alle *, 11.) M* L*, 12.) F* C*, 13.) U* P*, wegen § 18 Abs 1 Z 3 WEG 1975 infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 20. Dezember 1977, GZ 41 R 595/77-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. Juni 1977, GZ 45 Nc 8/77-3, teilweise abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold, Dr. Griehsler, Dr. Winklbauer und Dr. Jensik als Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) M* K* 2.) Dr. F* D*, 3.) G* K*, 4.) O* S*, 5.) F* B*, 6.) J* H*, 7.) W* K*, 8.) K* K*, 9.) J* H*, 10.) F* L*, 11.) H* S*, 12.) G* F*, 13.) G* B*, 14.) J* P*, 15.) F* B*, 16.) A* K*, 17.) F* K*, 18.) M* J*, 19.) G* B*, 20.) Dkfm. G* G*, 21.) B* S*, 22.) P* K*, 23.) S* H*, 24.) M* A*, 25.) A* H*, 26.) L* H*, 27.) W* L*, 28.) H* L*, 29.) A* R*, 30.) B* R*, 31.) I* S*, 32.) M* N*, 33.) G* J*, 34.) M* T*, 35.) Dr. G* P*, 36.) E* H*, 37.) R* S*, 38.) J* S*, 39.) K* S*, 40.) W* Z*, 41.) P* K*, 42.) ?* B*, 43.) J* H*, 44.) L* K*, 45.) Dr. A* S*, 46.) Mag. Phil. P* K*, alle Miteigentümer, alle vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) G* N*, Hausverwalter, *, vertreten durch Dkfm. Dr. Heinrich Jandl, Rechtsanwalt in Wien, 2.) F* S*, 3.) M* W*, 4.) M* T*, 5.) C* F*, 6.) P* T*, 7.) I* D*, 8.) P* K*, 9.) K* R*, 10.) A* D*, alle *, 11.) M* L*, 12.) F* C*, 13.) U* P*, wegen Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 20. Dezember 1977, GZ 41 R 595/77-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. Juni 1977, GZ 45 Nc 8/77-3, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs gegen die Zurückweisung des Antrages auf Abberufung des Erstantragsgegners als Hausverwalter und auf Feststellung der Rechtswirksamkeit seiner mit Schreiben vom 15. März 1977 ausgesprochenen Abberufung, wird nicht Folge gegeben.

Der Revisionsrekurs gegen die Bestätigung der Abweisung des Antrages auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, Haus in der *, an der Wohnungseigentum noch nicht begründet worden ist.

Sie beantragten am 16. Juni 1977, den Erstantragsgegner gemäß § 18 Abs 1 Z 3 WEG 1975 als Hausverwalter abzuberufen und festzustellen, daß die mit Schreiben ihres Anwaltes Dr. Walter Lattenmayer vom 15. März 1977 (richtig 13. Mai 1977), ausgesprochene Abberufung rechtswirksam sei. Dazu wurde vorgebracht, daß die Antragsteller die überwiegende Majorität der Miteigentümer der Liegenschaft bildeten und der Erstantragsgegner Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des WEG sei, der für die Dauer der Rückzahlung des Wohnbaudarlebens von den Antragstellern zum Hausverwalter bestellt worden sei. Die Antragsteller hätten mit Schreiben ihres rechtsfreundlichen Vertreters Dr. Walter Lattenmayer vom 13. Mai 1977 aus bestimmten näher dargelegten Gründen gemäß § 18 Abs 1 Z 3 WEG 1975 die sofortige Abberufung des Erstantragsgegners als Hausverwalter ausgesprochen. Dieser habe jedoch die ihm zugestellte Abberufung nicht zur Kenntnis genommen und geriere sich weiterhin als Verwalter. Durch seine weiteren eigenmächtigen und gegen die Interessen der Miteigentümer gerichteten Handlungen bestehe Gefahr im Verzug, sodaß gleichzeitig die Erlassung einer einstweiligen Vorkehrung mit der Anordnung einer Interimsverwaltung und der Bestellung eines Interimshausverwalters beantragt werde. Sie beantragten am 16. Juni 1977, den Erstantragsgegner gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 als Hausverwalter abzuberufen und festzustellen, daß die mit Schreiben ihres Anwaltes Dr. Walter Lattenmayer vom 15. März 1977 (richtig 13. Mai 1977), ausgesprochene Abberufung rechtswirksam sei. Dazu wurde vorgebracht, daß die Antragsteller die überwiegende Majorität der Miteigentümer der Liegenschaft bildeten und der Erstantragsgegner Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des WEG sei, der für die Dauer der Rückzahlung des Wohnbaudarlebens von den Antragstellern zum Hausverwalter bestellt worden sei. Die Antragsteller hätten mit Schreiben ihres rechtsfreundlichen Vertreters Dr. Walter Lattenmayer vom 13. Mai 1977 aus bestimmten näher dargelegten Gründen gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 die sofortige Abberufung des Erstantragsgegners als Hausverwalter ausgesprochen. Dieser habe jedoch die ihm zugestellte Abberufung nicht zur Kenntnis genommen und geriere sich weiterhin als Verwalter. Durch seine weiteren eigenmächtigen und gegen die Interessen der Miteigentümer gerichteten Handlungen bestehe Gefahr im Verzug, sodaß gleichzeitig die Erlassung einer einstweiligen Vorkehrung mit der Anordnung einer Interimsverwaltung und der Bestellung eines Interimshausverwalters beantragt werde.

Das Erstgericht wies beide Anträge ohne weitere Prüfung des Sachverhaltes ab, weil im Falle der Abberufung des Verwalters durch die Mehrheit der Miteigentümer gemäß § 18 Abs 1 Z 3 erster Fall WEG deren Rechtswirksamkeit durch das Gericht gemäß § 26 Abs 1 Z 4 lit b WEG nur im Streitfall festgestellt werden könne. Da der Widerruf der Vollmacht gemäß § 1020 ABGB dem Bevollmächtigten gegenüber mit der Empfangnahme wirke, genüge ein bloßes Nichtzurkenntnisnehmen zur Bestreitung der Abberufung nicht. Es liege daher keine wirksame Bestreitung der Abberufung durch den Erstantragsgegner vor, weshalb auch die Überprüfung der Rechtswirksamkeit durch das Gericht nicht möglich sei. Da das Vollmachtsverhältnis zwischen Wohnungseigentümer und Hausverwalter durch das Schreiben des Dr. Walter Lattenmayer vom 15. März 1977 aufgelöst worden sei, könne über dieses nicht mehr bestehende Vollmachtsverhältnis auch nicht mehr im Sinne des § 18 Abs 1 Z 3 zweiter Fall WEG entschieden werden. Demzufolge sei auch der Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung abzuweisen. Das Erstgericht wies beide Anträge ohne weitere Prüfung des Sachverhaltes ab, weil im Falle der Abberufung des Verwalters durch die Mehrheit der Miteigentümer gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, erster Fall WEG deren Rechtswirksamkeit durch das Gericht gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, Litera b, WEG nur im Streitfall festgestellt werden könne. Da der Widerruf der Vollmacht gemäß Paragraph 1020, ABGB dem Bevollmächtigten gegenüber mit der Empfangnahme wirke, genüge ein bloßes Nichtzurkenntnisnehmen zur Bestreitung der Abberufung nicht. Es liege daher keine wirksame Bestreitung der Abberufung durch den Erstantragsgegner vor, weshalb auch die Überprüfung der Rechtswirksamkeit durch das Gericht nicht möglich sei. Da das Vollmachtsverhältnis zwischen Wohnungseigentümer und Hausverwalter durch das Schreiben des Dr. Walter Lattenmayer vom 15. März 1977 aufgelöst worden sei, könne über dieses nicht mehr bestehende Vollmachtsverhältnis auch nicht mehr im Sinne des Paragraph 18, Absatz eins,

Ziffer 3, zweiter Fall WEG entschieden werden. Demzufolge sei auch der Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung abzuweisen.

Das Rekursgericht hob aus Anlaß der Rekurse der Antragsteller und des Erstantragsgegners den erstgerichtlichen Beschluß, soweit er den Antrag auf Abberufung des Erstantragsgegners als Hausverwalter und auf Feststellung, daß die mit Schreiben Dris. Walter Lattenmayer vom 15. März 1977 ausgesprochene Abberufung rechtswirksam sei, abweise, als nichtig auf und wies den Antrag in diesem Umfange zurück. Im übrigen wurde dem Rekurse der Antragsteller keine Folge gegeben.

Das Rekursgericht erachtete, daß Voraussetzung für die Anwendbarkeit der §§ 13 bis 18 WEG 1975 über die Verwaltung der Liegenschaft sei, daß an ihr bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Dies sei zwar im Gesetze nicht ausdrücklich ausgesprochen, ergebe sich aber klar aus der Absicht des Gesetzgebers, weil es nach dem Bericht des Justizausschusses (1681 der Beilagen zu den sten. Prot. des NR XIII. GP) Ziel der Bestimmungen der §§ 13 bis 15 WEG 1975 sei, die in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus bestehenden teils gleich gerichteten, teils aber auch konkurrierenden Einzel- und Gemeinschaftsinteressen noch feiner zu erfassen und abzustimmen (Punkt 4 der Allgemeinen Bemerkungen) und die §§ 17 und 18 WEG den „Bedürfnissen nach einer gut geführten Verwaltung des im Wohnungseigentum geteilten Hauses“ entspringen (Punkt 5 der Allgemeinen Bemerkungen). Wenn das WEG 1975 in seinen Bestimmungen dem Begriff „Miteigentümer“ verwende, solle dies nur bedeuten, daß in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus die dort normierten Rechte und Pflichten nicht auf die Wohnungseigentümer beschränkt seien, sondern auch für die in diesem Hause vorhandenen „schlichten“ Miteigentümer ohne Wohnungseigentum gelten. Der Gesetzgeber habe aber keineswegs die im WEG 1975 vorgesehenen Regelungen auf alle Miteigentumsverhältnisse ausdehnen wollen. Es könne daher auch ein Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 4 WEG wegen Streitigkeiten mit dem Verwalter nur von einem Wohnungseigentümer oder einem schlichten Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Hause eingeleitet werden. Da demnach schon nach den Behauptungen der Antragsteller ihre Antragslegitimation fehle, sei das außerstreitige Verfahren nach § 26 WEG 1975 unzulässig und ein trotzdem eingeleitetes Verfahren nichtig. Selbst wenn man die Antragsteller als Wohnungseigentumsbewerber ansehen wollte, wiewohl sie nicht einmal behauptet hätten, vom Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentums schriftlich zugesagt erhalten zu haben, führe dies zum gleichen Ergebnis. Dem Wohnungseigentumsbewerber stünden nur die im Gesetze normierten Rechte zu. Im Verfahren nach § 26 WEG 1975 habe er Antragslegitimation nur in den ihm vom Gesetz eingeräumten Fällen (etwa § 4 Abs 1 WEG). Aus den im vorliegenden Falle entscheidenden Bestimmungen der §§ 14, 15, 17, 18 und 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 lasse sich eine Antragslegitimation für einen Wohnungseigentumsbewerber aber nicht ableiten, sodaß ein von ihm gestellter Antrag auf Abberufung des Verwalters unzulässig sei. Hingegen bestünden gegen die Zulässigkeit des Antrages auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung keine Bedenken, weil das Erstgericht ohne Rücksicht auf das Verfahren, in welchem der zu sichernde Anspruch abzuhandeln sein werde, funktionell zur Entscheidung über diesen Antrag berufen sei. Die einstweilige Verfügung sei aber materiell nicht berechtigt, weil sie nicht zur Sicherung eines nicht bestehenden Rechtsanspruches bewilligt werden könne.

Das Rekursgericht erachtete, daß Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Paragraphen 13 bis 18 WEG 1975 über die Verwaltung der Liegenschaft sei, daß an ihr bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Dies sei zwar im Gesetze nicht ausdrücklich ausgesprochen, ergebe sich aber klar aus der Absicht des Gesetzgebers, weil es nach dem Bericht des Justizausschusses (1681 der Beilagen zu den sten. Prot. des NR römisch dreizehn. Gesetzgebungsperiode) Ziel der Bestimmungen der Paragraphen 13, bis 15 WEG 1975 sei, die in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus bestehenden teils gleich gerichteten, teils aber auch konkurrierenden Einzel- und Gemeinschaftsinteressen noch feiner zu erfassen und abzustimmen (Punkt 4 der Allgemeinen Bemerkungen) und die Paragraphen 17 und 18 WEG den „Bedürfnissen nach einer gut geführten Verwaltung des im Wohnungseigentum geteilten Hauses“ entspringen (Punkt 5 der Allgemeinen Bemerkungen). Wenn das WEG 1975 in seinen Bestimmungen dem Begriff „Miteigentümer“ verwende, solle dies nur bedeuten, daß in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus die dort normierten Rechte und Pflichten nicht auf die Wohnungseigentümer beschränkt seien, sondern auch für die in diesem Hause vorhandenen „schlichten“ Miteigentümer ohne Wohnungseigentum gelten. Der Gesetzgeber habe aber keineswegs die im WEG 1975 vorgesehenen Regelungen auf alle Miteigentumsverhältnisse ausdehnen wollen. Es könne daher auch ein Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG wegen Streitigkeiten mit dem Verwalter nur von einem Wohnungseigentümer oder einem schlichten Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Hause eingeleitet werden. Da demnach schon nach den Behauptungen der Antragsteller ihre Antragslegitimation fehle, sei das außerstreitige Verfahren nach Paragraph 26,

WEG 1975 unzulässig und ein trotzdem eingeleitetes Verfahren nichtig. Selbst wenn man die Antragsteller als Wohnungseigentumsbewerber ansehen wollte, wiewohl sie nicht einmal behauptet hätten, vom Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentums schriftlich zugesagt erhalten zu haben, führe dies zum gleichen Ergebnis. Dem Wohnungseigentumsbewerber stünden nur die im Gesetze normierten Rechte zu. Im Verfahren nach Paragraph 26, WEG 1975 habe er Antragslegitimation nur in den ihm vom Gesetz eingeräumten Fällen (etwa Paragraph 4, Absatz eins, WEG). Aus den im vorliegenden Falle entscheidenden Bestimmungen der Paragraphen 14, 15, 17, 18 und 26 Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 lasse sich eine Antragslegitimation für einen Wohnungseigentumsbewerber aber nicht ableiten, sodaß ein von ihm gestellter Antrag auf Abberufung des Verwalters unzulässig sei. Hingegen bestünden gegen die Zulässigkeit des Antrages auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung keine Bedenken, weil das Erstgericht ohne Rücksicht auf das Verfahren, in welchem der zu sichernde Anspruch abzuhandeln sein werde, funktionell zur Entscheidung über diesen Antrag berufen sei. Die einstweilige Verfügung sei aber materiell nicht berechtigt, weil sie nicht zur Sicherung eines nicht bestehenden Rechtsanspruches bewilligt werden könne.

Die Antragsteller haben das Außerstreitgericht zur Entscheidung gemäß § 26 Abs 1 Z 4 lit b WEG 1975 in Anspruch genommen, wobei nach dem Abs 2 Z 3 dieser Gesetzesstelle für das Rechtsmittelverfahren die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung gelten. Da hinsichtlich der Abweisung des Antrages auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung ??ne voll bestätigende Entscheidung des Rekursgerichtes vorliegt, ist der Revisionsrekurs diesbezüglich gemäß § 528 Abs 1 ZPO unzulässig. Die Antragsteller haben das Außerstreitgericht zur Entscheidung gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, Litera b, WEG 1975 in Anspruch genommen, wobei nach dem Absatz 2, Ziffer 3, dieser Gesetzesstelle für das Rechtsmittelverfahren die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung gelten. Da hinsichtlich der Abweisung des Antrages auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung ??ne voll bestätigende Entscheidung des Rekursgerichtes vorliegt, ist der Revisionsrekurs diesbezüglich gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs gegen die Zurückweisung des Antrages „gemäß den §§ 18 Abs 1 Z 3, 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975“ ist hingegen zulässig, aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs gegen die Zurückweisung des Antrages „gemäß den Paragraphen 18, Absatz eins, Ziffer 3, 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975“ ist hingegen zulässig, aber nicht berechtigt.

Das Rekursgericht geht zutreffend davon aus, daß Voraussetzung für die Anwendbarkeit der §§ 13 bis 18 WEG 1975 über die Verwaltung der Wohnung und der Liegenschaft ist, daß an ihr bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Dies läßt sich nicht nur ausdrücklich aus den angeführten Bezugsstellen im Justizausschussbericht zum WEG 1975 entnehmen, sondern ist auch aus den diesbezüglichen Bestimmungen dieses Gesetzes selbst eindeutig zu erkennen, das für das Wohnungseigentum als Sonderform des Miteigentums für den Bereich des 16. Hauptstückes des ABGB durch die §§ 13 bis 22 Sonderregelungen trifft. Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmungen ist sohin zumindest das Vorliegen von gemischten, also nebeneinander bestehenden Wohnungseigentum und schlichtem Miteigentum (vgl Meinhart, WohnungseigentumsG 1975, 57, 59). Im Hinblick auf das vorauszusetzende Wohnungseigentum liegen mit dem § 18 WEG über die Kündigung der Verwaltung und die Abberufung des Verwalters Ergänzungen der teilweise nachgiebigen Bestimmungen der §§ 1020 und 1021 ABGB durch zwingendes Recht vor, die auf den Schutz der als abstrakt schwächer gewerteten Wohnungseigentümer abgestellt sind (vgl Meinhart, a.a.O. 57). Entgegen der Auffassung der Revisionsrekurswerber ist demnach mit der Rechtsauffassung, daß die Bestimmungen des WEG 1975 über die Rechtsstellung des Verwalters und seine Kündigung bzw Abberufung nur auf Liegenschaften anzuwenden sind, an denen Wohnungseigentum zur Gänze oder zum Teil bereits begründet wurde, keine Auslegung gegeben, die nur in aus den Materialien des Wohnungseigentumsgesetzes zu entnehmen wäre, sodaß ein solcher Rechtssatz nicht Geltung erlangen könnte (vgl SZ 40/16; SZ 45/41). Da im vorliegenden Verfahren weder behauptet wurde noch hervorgekommen ist, daß die Antragsteller Wohnungseigentümer oder schlichte Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Hause sind, fehlt es ihnen an einer Antragslegitimation im außerstreitigen Verfahren nach § 26 WEG 1975, wie das Rekursgericht zutreffend erkannt hat. Das Rekursgericht geht zutreffend davon aus, daß Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Paragraphen 13 bis 18 WEG 1975 über die Verwaltung der Wohnung und der Liegenschaft ist, daß an ihr bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Dies läßt sich nicht nur ausdrücklich aus den angeführten Bezugsstellen im Justizausschussbericht zum WEG 1975 entnehmen, sondern ist auch aus den diesbezüglichen Bestimmungen dieses Gesetzes selbst eindeutig zu erkennen, das für das Wohnungseigentum als Sonderform des Miteigentums für den Bereich des 16. Hauptstückes des ABGB durch die Paragraphen 13 bis 22

Sonderregelungen trifft. Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmungen ist sohin zumindest das Vorliegen von gemischten, also nebeneinander bestehenden Wohnungseigentum und schlichtem Miteigentum (vergleiche Meinhart, WohnungseigentumsG 1975, 57, 59). Im Hinblick auf das vorauszusetzende Wohnungseigentum liegen mit dem Paragraph 18, WEG über die Kündigung der Verwaltung und die Abberufung des Verwalters Ergänzungen der teilweise nachgiebigen Bestimmungen der Paragraphen 1020 und 1021 ABGB durch zwingendes Recht vor, die auf den Schutz der als abstrakt schwächer gewerteten Wohnungseigentümer abgestellt sind (vergleiche Meinhart, a.a.O. 57). Entgegen der Auffassung der Revisionsrekurswerber ist demnach mit der Rechtsauffassung, daß die Bestimmungen des WEG 1975 über die Rechtsstellung des Verwalters und seine Kündigung bzw Abberufung nur auf Liegenschaften anzuwenden sind, an denen Wohnungseigentum zur Gänze oder zum Teil bereits begründet wurde, keine Auslegung gegeben, die nur in aus den Materialien des Wohnungseigentumsgesetzes zu entnehmen wäre, sodaß ein solcher Rechtssatz nicht Geltung erlangen könnte (vergleiche SZ 40/16; SZ 45/41). Da im vorliegenden Verfahren weder behauptet wurde noch hervorgekommen ist, daß die Antragsteller Wohnungseigentümer oder schlichte Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Hause sind, fehlt es ihnen an einer Antragslegitimation im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 26, WEG 1975, wie das Rekursgericht zutreffend erkannt hat.

Dies hat auch für den Fall zu gelten, daß die Antragsteller als Wohnungseigentumsbewerber anzusehen wären, was sie, entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes gerade noch erkennbar, wenngleich ergänzungsbedürftig dadurch behauptet haben, daß sie den Antragsgegner als Wohnungseigentumsorganisator im Sinn des WEG bezeichnen und die Objekte offenbar bereits übergeben wurden und benützt werden. Es ist aber dem Rekursgerichte darin beizupflichten, daß auch in diesem Falle eine Legitimation der Antragsteller zur begehrten Feststellung der Rechtswirksamkeit der Abberufung des Verwalters im Sinne des § 18 Abs 1 Z 3 WEG 1975 nicht gegeben wäre. Der Oberste Gerichtshof vermag der von den Rekurswerbern zitierten gegenteiligen Auffassung von Faistenberger-Barta-Call in ihrem Kommentar zum WohnungseigentumsG 1975 (in den Anmerkungen 14 bis 17 zu § 14) nicht beizutreten. Das Fehlen eines Hinweises in den Verwaltungsvorschriften darauf, daß auch ein Wohnungseigentumsbewerber gleich dem Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus die entsprechenden Rechte und Pflichten habe, steht einer wertgleichen Behandlung nach dem Wohnungseigentumsgesetz entgegen, zumal das Gesetz zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Hause einerseits und dem Wohnungseigentumsbewerber andererseits ausdrücklich unterscheidet. Dabei kann nicht eine Gesetzeslücke, d. h. planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes angenommen werden, die eine Analogie zuließe, weil das Gesetz zum Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers besondere Bestimmungen geschaffen hat. Nur in diesen Fällen (etwa § 4 Abs 1 WEG 1975) steht dem Wohnungseigentumsbewerber auch eine Antragslegitimation im Verfahren nach § 26 WEG zu, da die Antragslegitimation nicht nach dieser verfahrensrechtlichen Bestimmung, sondern nach den materiellrechtlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu beurteilen ist (vgl Faistenberger-Barta-Call, a.a.O. 807, Anm 9 zu § 26; Meinhart, WohnungseigentumsG 1975, 209, 2. Absatz). Die materiellrechtlichen Bestimmungen des § 18 WEG geben aber nach den dargelegten Erwägungen keinen Anhaltspunkt für eine Antragslegitimation der Antragsteller ab. Ob und wie die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den „schlichten“ Miteigentümern und dem Verwalter bei einem allenfalls gegebenen Vorstadium der Begründung des Wohnungseigentums analog den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zufolge der privatrechtlichen Vertragsfreiheit durch ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarungen geregelt sein mögen, kann dahingestellt bleiben, weil jedenfalls das im vorliegenden Falle zur Entscheidung stehende Problem der Anwendung des Verfahrens nach § 26 WEG der Dispositionsfreiheit der Parteien entzogen ist. Dies hat auch für den Fall zu gelten, daß die Antragsteller als Wohnungseigentumsbewerber anzusehen wären, was sie, entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes gerade noch erkennbar, wenngleich ergänzungsbedürftig dadurch behauptet haben, daß sie den Antragsgegner als Wohnungseigentumsorganisator im Sinn des WEG bezeichnen und die Objekte offenbar bereits übergeben wurden und benützt werden. Es ist aber dem Rekursgerichte darin beizupflichten, daß auch in diesem Falle eine Legitimation der Antragsteller zur begehrten Feststellung der Rechtswirksamkeit der Abberufung des Verwalters im Sinne des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 nicht gegeben wäre. Der Oberste Gerichtshof vermag der von den Rekurswerbern zitierten gegenteiligen Auffassung von Faistenberger-Barta-Call in ihrem Kommentar zum WohnungseigentumsG 1975 (in den Anmerkungen 14 bis 17 zu Paragraph 14,) nicht beizutreten. Das Fehlen eines Hinweises in den Verwaltungsvorschriften darauf, daß auch ein Wohnungseigentumsbewerber gleich dem Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Haus die entsprechenden Rechte und Pflichten habe, steht einer wertgleichen Behandlung nach dem Wohnungseigentumsgesetz entgegen, zumal das Gesetz zwischen dem

Wohnungseigentümer und dem Miteigentümer in einem im Wohnungseigentum geteilten Hause einerseits und dem Wohnungseigentumsbewerber andererseits ausdrücklich unterscheidet. Dabei kann nicht eine Gesetzeslücke, d. h. planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes angenommen werden, die eine Analogie zuließe, weil das Gesetz zum Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers besondere Bestimmungen geschaffen hat. Nur in diesen Fällen (etwa Paragraph 4, Absatz eins, WEG 1975) steht dem Wohnungseigentumsbewerber auch eine Antragslegitimation im Verfahren nach Paragraph 26, WEG zu, da die Antragslegitimation nicht nach dieser verfahrensrechtlichen Bestimmung, sondern nach den materiell-rechtlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu beurteilen ist vergleiche Faistenberger-Barta-Call, a.a.O. 807, Anmerkung 9, zu Paragraph 26,; Meinhart, WohnungseigentumsG 1975, 209, 2. Absatz). Die materiellrechtlichen Bestimmungen des Paragraph 18, WEG geben aber nach den dargelegten Erwägungen keinen Anhaltspunkt für eine Antragslegitimation der Antragsteller ab. Ob und wie die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den „schlichten“ Miteigentümern und dem Verwalter bei einem allenfalls gegebenen Vorstadium der Begründung des Wohnungseigentums analog den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zufolge der privatrechtlichen Vertragsfreiheit durch ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarungen geregelt sein mögen, kann dahingestellt bleiben, weil jedenfalls das im vorliegenden Falle zur Entscheidung stehende Problem der Anwendung des Verfahrens nach Paragraph 26, WEG der Dispositionsfreiheit der Parteien entzogen ist.

Da das Rekursgericht sohin von beiden in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten her zutreffend zur Zurückweisung des Antrages wegen „Abberufung des Verwalters gemäß § 18 Abs 1 Z 3, § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975“ gelangt ist, war dem Revisionsrekurs in diesem Belang ein Erfolg zu versagen. Daß die 24. Antragstellerin M* A* nach dem Vorbringen des Rechtsmittelwerbes identisch mit der Viertantragsgegnerin sein soll, wo sie mit ihrem Mädchennamen angeführt werde, ist ohne wesentliche Bedeutung, weil die Entscheidung insoweit ins Leere geht. Da das Rekursgericht sohin von beiden in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten her zutreffend zur Zurückweisung des Antrages wegen „Abberufung des Verwalters gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975“ gelangt ist, war dem Revisionsrekurs in diesem Belang ein Erfolg zu versagen. Daß die 24. Antragstellerin M* A* nach dem Vorbringen des Rechtsmittelwerbes identisch mit der Viertantragsgegnerin sein soll, wo sie mit ihrem Mädchennamen angeführt werde, ist ohne wesentliche Bedeutung, weil die Entscheidung insoweit ins Leere geht.

Textnummer

E144814

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0050OB00018.78.0704.000

Im RIS seit

21.07.2026

Zuletzt aktualisiert am

21.07.2026

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