

# TE OGH 2001/9/27 5Ob223/01g

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.09.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Monika J\*\*\*\*\*, vertreten durch Gruböck & Gruböck, Rechtsanwälte OEG in Baden, wider die Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft \*\*\*\*\*, wegen § 26 Abs 1 Z 4 iVm § 13b WEG, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 1. Juni 2001, GZ 17 R 8/01z-20, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 9. Oktober 2000, GZ 9 Msch 69/99d-14, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Monika J\*\*\*\*\*, vertreten durch Gruböck & Gruböck, Rechtsanwälte OEG in Baden, wider die Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft \*\*\*\*\*, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 13 b, WEG, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 1. Juni 2001, GZ 17 R 8/01z-20, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 9. Oktober 2000, GZ 9 Msch 69/99d-14, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

In ihrem verfahrenseinleitenden Antrag bringt die Antragstellerin vor, sie sei Hausverwalterin der Liegenschaft \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*. Die Wohnungseigentümergemeinschaft dieser Liegenschaft habe zunächst eine vorzeitige Abberufung der Antragstellerin als Verwalterin zum 30. 9. 1999 ausgesprochen, diese dann aber zurückgezogen und in eine Kündigung zum 31. 1. 2000 umgewandelt. Dieser Kündigungsbeschluss sei rechtswidrig zustande gekommen, weil die Voraussetzungen des § 13b WEG nicht eingehalten worden seien. Nicht alle Miteigentümer seien von der Beschlussfassung informiert worden und hätten an dieser teilnehmen können.In ihrem verfahrenseinleitenden Antrag bringt die Antragstellerin vor, sie sei Hausverwalterin der Liegenschaft \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*. Die Wohnungseigentümergemeinschaft dieser Liegenschaft habe zunächst eine vorzeitige Abberufung der Antragstellerin als Verwalterin zum 30. 9. 1999 ausgesprochen, diese dann aber zurückgezogen und in eine Kündigung zum 31. 1.

2000 umgewandelt. Dieser Kündigungsbeschluss sei rechtswidrig zustande gekommen, weil die Voraussetzungen des Paragraph 13 b, WEG nicht eingehalten worden seien. Nicht alle Miteigentümer seien von der Beschlussfassung informiert worden und hätten an dieser teilnehmen können.

Weil durch diesen Beschluss auch in die Rechte der Antragstellerin eingegriffen werde, sei auch sie berechtigt, den Beschluss im Fall seiner Rechtswidrigkeit anzufechten.

Die Antragstellerin begehrte daher, das Erstgericht möge den Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft Weilburgplatz 1-3 in 2500 Baden, mit welchem der Antragstellerin die Verwaltung zum 31. 1. 2000 gekündigt wurde, wegen Formfehlern als rechtsunwirksam erklären.

Als Antragsgegnerin nahm sie die Wohnungseigentümergemeinschaft in Anspruch und erklärte nach Erörterung in einer mündlichen Verhandlung vor dem Erstgericht eine Umstellung der Parteibezeichnung auf sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer ausdrücklich nicht zu beantragen.

Das Erstgericht wies den verfahrenseinleitenden Antrag mit Sachbeschluss ab. Der Antragsgegnerin fehle es an der Passivlegitimation für ein Verfahren über die Anfechtung eines Kündigungsbeschlusses. Richtigerweise hätte der Antrag gegen die namentlich genannte Mehrheit, die den angefochtenen Beschluss gefasst habe, gerichtet werden müssen.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge und "bestätigte den angefochtenen Beschluss mit der Maßgabe", dass der Antrag zurückgewiesen werde. Unter Berufung auf höchstgerichtliche Rechtsprechung, insbesondere 5 Ob 2382/96x = MietSlg XLIX/43, führte das Rekursgericht aus, dass ein Verwalter im Verfahren über die Anfechtung eines Kündigungsbeschlusses nach § 26 Abs 1 Z 4 iVm § 13b WEG keine Parteistellung habe. Ein solches Verfahren betreffe ausschließlich die Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft, wovon die Interessen des Verwalters noch nicht unmittelbar betroffen seien. Ein Verwalter könne lediglich nach § 26 Abs 1 Z 7 iVm § 18 WEG begehren, die Unwirksamkeit einer ihm gegenüber erklärten Kündigung festzustellen. Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge und "bestätigte den angefochtenen Beschluss mit der Maßgabe", dass der Antrag zurückgewiesen werde. Unter Berufung auf höchstgerichtliche Rechtsprechung, insbesondere 5 Ob 2382/96x = MietSlg XLIX/43, führte das Rekursgericht aus, dass ein Verwalter im Verfahren über die Anfechtung eines Kündigungsbeschlusses nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 13 b, WEG keine Parteistellung habe. Ein solches Verfahren betreffe ausschließlich die Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft, wovon die Interessen des Verwalters noch nicht unmittelbar betroffen seien. Ein Verwalter könne lediglich nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, in Verbindung mit Paragraph 18, WEG begehren, die Unwirksamkeit einer ihm gegenüber erklärten Kündigung festzustellen.

Das Rekursgericht ließ offen, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 4 iVm § 13b WEG legitimierte Antragsgegnerin sei. Das Rekursgericht ließ offen, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft in einem Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 13 b, WEG legitimierte Antragsgegnerin sei.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin.

Die Antragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Das Rechtsmittel der Antragstellerin ist jedoch nicht berechtigt.

## **Rechtliche Beurteilung**

Dem Wortlaut nach handelt es sich beim verfahrenseinleitenden Antrag ohne jeden Zweifel um einen solchen nach § 26 Abs 1 Z 4 iVm § 13b WEG, weshalb eine Umdeutung in einen solchen nach § 26 Abs 1 Z 7 iVm § 18 WEG im Revisionsrekursverfahren nicht in Betracht kommt. Dass die Antragstellerin mit der Rechtsansicht des Rekursgerichtes überrascht worden wäre, kann in Anbetracht der veröffentlichten Entscheidung 5 Ob 2382/96x = MietSlg 49.552/43 nicht überzeugen, weshalb die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens zu verneinen ist. Dem Wortlaut nach handelt es sich beim verfahrenseinleitenden Antrag ohne jeden Zweifel um einen solchen nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 13 b, WEG, weshalb eine Umdeutung in einen solchen nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 7, in Verbindung mit Paragraph 18, WEG im Revisionsrekursverfahren nicht in Betracht kommt. Dass die Antragstellerin mit der Rechtsansicht des Rekursgerichtes überrascht worden wäre, kann in Anbetracht der

veröffentlichten Entscheidung 5 Ob 2382/96x = MietSlg 49.552/43 nicht überzeugen, weshalb die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens zu verneinen ist.

Die Interessen des Verwalters werden durch den Akt der Willensbildung noch nicht unmittelbar betroffen, weshalb ihm im Verfahren über die Anfechtung des Kündigungsbeschlusses selbst keine Parteistellung zukommt. Seine Interessen sind auch insofern ausreichend gewahrt, als ihm im Verfahren über die Feststellung der Wirksamkeit einer solchen Kündigung jedenfalls die Parteistellung eingeräumt ist. Hier wird neben jedem Miteigentümer auch dem Verwalter ein Antragsrecht gewährt, und zwar unabhängig davon, ob er selbst Miteigentümer ist oder nicht (vgl MietSlg 49.552/43). Die Interessen des Verwalters werden durch den Akt der Willensbildung noch nicht unmittelbar betroffen, weshalb ihm im Verfahren über die Anfechtung des Kündigungsbeschlusses selbst keine Parteistellung zukommt. Seine Interessen sind auch insofern ausreichend gewahrt, als ihm im Verfahren über die Feststellung der Wirksamkeit einer solchen Kündigung jedenfalls die Parteistellung eingeräumt ist. Hier wird neben jedem Miteigentümer auch dem Verwalter ein Antragsrecht gewährt, und zwar unabhängig davon, ob er selbst Miteigentümer ist oder nicht (vergleiche MietSlg 49.552/43).

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E63286 05A02231

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00223.01G.0927.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20010927\_OGH0002\_0050OB00223\_01G0000\_000

**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)