

# TE OGH 2001/4/24 5Ob75/01t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.04.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Peter K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Andrea Graimann, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratstraße 15, wider die Antragsgegner 1.) W\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Gerhard Millauer, Rechtsanwalt in Wien, 2.) Dipl. Ing. Konrad S\*\*\*\*\*,

3.) Dipl. Ing. Johann G\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Gerhard Millauer, Rechtsanwalt in Wien, sowie sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft \*\*\*\*\*, wegen § 26 WEG iVm § 18 Abs 1 Z 3 WEG, infolge Revisionsrekurses der Erst- bis Drittantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. November 2000, GZ 393.) Dipl. Ing. Johann G\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Gerhard Millauer, Rechtsanwalt in Wien, sowie sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft \*\*\*\*\*, wegen Paragraph 26, WEG in Verbindung mit Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG, infolge Revisionsrekurses der Erst- bis Drittantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. November 2000, GZ 39

R 304/00w-55, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revisionsrekurse der Erst-, Zweit- und Drittantragsgegner werden mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO iVm § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Die Revisionsrekurse der Erst-, Zweit- und Drittantragsgegner werden mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Mit dem angefochtenen Beschluss bestätigte das Rekursgericht die Abberufung der Erstantragsgegnerin als Verwalterin der Liegenschaft \*\*\*\*\* über Antrag des Antragstellers gemäß § 18 Abs 1 Z 3 zweiter Fall WEG. In einem solchen Verfahren haben alle Mit- und Wohnungseigentümer sowie der Verwalter des Wohnungseigentums Parteistellung (RIS-Justiz RS0083116). Bei sonstiger Nichtigkeit sind sie nicht nur am Verfahren zu beteiligen, sondern es

sind ihnen auch alle Entscheidungen zuzustellen. Mit dem angefochtenen Beschluss bestätigte das Rekursgericht die Abberufung der Erstantragsgegnerin als Verwalterin der Liegenschaft \*\*\*\*\* über Antrag des Antragstellers gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, zweiter Fall WEG. In einem solchen Verfahren haben alle Mit- und Wohnungseigentümer sowie der Verwalter des Wohnungseigentums Parteistellung (RIS-Justiz RS0083116). Bei sonstiger Nichtigkeit sind sie nicht nur am Verfahren zu beteiligen, sondern es sind ihnen auch alle Entscheidungen zuzustellen.

Dieser Verpflichtung ist das Erstgericht in ausreichendem Maß nachgekommen (vgl AS 407 zu ON 96, ON 56 und 57). Damit wurden die Voraussetzungen des § 26 Abs 2 Z 5 WEG erfüllt. Die behauptete Nichtigkeit liegt nicht vor. Dieser Verpflichtung ist das Erstgericht in ausreichendem Maß nachgekommen (vergleiche AS 407 zu ON 96, ON 56 und 57). Damit wurden die Voraussetzungen des Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 5, WEG erfüllt. Die behauptete Nichtigkeit liegt nicht vor.

Insoweit damit argumentiert wird, eine bloße Abberufung sei unzulässig, es sei nur die Ersetzung eines Verwalters durch einen anderen zulässig, ist darauf zu verweisen, dass nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung es dem Antragsteller freisteht, entweder nur die bloße Abberufung zu fordern und es der Mehrheit zu überlassen, einen neuen Verwalter zu bestellen oder aber die Ersetzung des Verwalters (§ 15 Abs 1 Z 5), die sich aus Enthebung und Neubestellung zusammensetzt, zu begehren (SZ 52/180 = MietSlg 31.532/41; aM Faistenberger/Barta/Call 483; dag Würth in ImmZ 1980, 147 ff). Insoweit damit argumentiert wird, eine bloße Abberufung sei unzulässig, es sei nur die Ersetzung eines Verwalters durch einen anderen zulässig, ist darauf zu verweisen, dass nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung es dem Antragsteller freisteht, entweder nur die bloße Abberufung zu fordern und es der Mehrheit zu überlassen, einen neuen Verwalter zu bestellen oder aber die Ersetzung des Verwalters (Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 5,), die sich aus Enthebung und Neubestellung zusammensetzt, zu begehren (SZ 52/180 = MietSlg 31.532/41; aM Faistenberger/Barta/Call 483; dag Würth in ImmZ 1980, 147 ff).

Auf das Argument der Rechtsmittelwerber, länger zurückliegende Vorfälle seien nicht zu berücksichtigen, insbesondere solche nicht, die den Rechtsvorgänger des Antragstellers betroffen hätten, ist zu entgegnen, dass nach ständiger Rechtsprechung stets eine Gesamtschau der Pflichtverletzungen, auch wenn sie länger zurückliegen, vorzunehmen ist, also auch länger zurückliegende Pflichtverletzungen eines Verwalters bei der Gesamtbeurteilung der Frage, ob eine grobe Pflichtverletzung gegeben ist, mitzubücksichtigen sind (RIS-Justiz RS0083275; RS0083249).

Ob ein bestimmtes Verhalten eines Verwalters als grobe Vernachlässigung seiner Pflichten zu werten ist, bietet wegen des dabei gebrauchten unbestimmten Gesetzesbegriffes "grob" einen gewissen Beurteilungsspielraum. Solange das Gericht zweiter Instanz seine Entscheidung innerhalb dieses Spielraums trifft, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (5 Ob 1091/92). Es kann also immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob die Abberufung eines Verwalters durch einen Minderheitseigentümer gemäß § 18 Abs 1 Z 3 WEG gerechtfertigt ist. Eine solche Einzelfallentscheidung wirft in der Regel keine erheblichen Rechtsfragen auf (5 Ob 52/99d; 5 Ob 83/99p). Das Rekursgericht hat auch, wie nach der Rechtsprechung erforderlich ist (5 Ob 2108/96w; 5 Ob 83/99p) in seiner Zusammenfassung der Pflichtverletzungen (§ 13 und 14 der angefochtenen Entscheidung) eine Zukunftsprognose dahin vorgenommen, dass infolge der gegebenen Schwere, Vielfalt und Dauer der Pflichtverletzungen die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer durch die Erstantragsgegnerin nicht mehr gesichert ist. Ob ein bestimmtes Verhalten eines Verwalters als grobe Vernachlässigung seiner Pflichten zu werten ist, bietet wegen des dabei gebrauchten unbestimmten Gesetzesbegriffes "grob" einen gewissen Beurteilungsspielraum. Solange das Gericht zweiter Instanz seine Entscheidung innerhalb dieses Spielraums trifft, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (5 Ob 1091/92). Es kann also immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, ob die Abberufung eines Verwalters durch einen Minderheitseigentümer gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, WEG gerechtfertigt ist. Eine solche Einzelfallentscheidung wirft in der Regel keine erheblichen Rechtsfragen auf (5 Ob 52/99d; 5 Ob 83/99p). Das Rekursgericht hat auch, wie nach der Rechtsprechung erforderlich ist (5 Ob 2108/96w; 5 Ob 83/99p) in seiner Zusammenfassung der Pflichtverletzungen (§ 13 und 14 der angefochtenen Entscheidung) eine Zukunftsprognose dahin vorgenommen, dass infolge der gegebenen Schwere, Vielfalt und Dauer der Pflichtverletzungen die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer durch die Erstantragsgegnerin nicht mehr gesichert ist.

Mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO erweisen sich die inhaltsgleichen Rechtsmittel der Antragsgegner als unzulässig. Mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erweisen sich die inhaltsgleichen Rechtsmittel der Antragsgegner als unzulässig.

Sie waren daher zurückzuweisen.

**Anmerkung**

E61503 05A00751

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00075.01T.0424.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20010424\_OGH0002\_0050OB00075\_01T0000\_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)