

TE OGH 2019/7/31 5Ob107/19z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 31.07.2019

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 R*****, vertreten durch Mag. N*****, Mietervereinigung Österreichs, ***** gegen die Antragsgegner 1. B***** GesellschaftmbH, ***** vertreten durch Mag. Christian Weimann, Rechtsanwalt in Wien, und 2. bis 194. die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der EZ ***** KG *****, wegen § 21 Abs 3 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 8 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. März 2019, GZ 39 R 7/19x-22, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Zu den Voraussetzungen des Individualrechts eines Mit- und Wohnungseigentümers auf Auflösung des Verwaltungsvertrags wegen grober Vernachlässigung der Verwalterpflichten existiert bereits umfangreiche Judikatur (RIS-Justiz RS0083249; RS0111893; RS0111894; RS0083280 ua).

Ob ausreichende Gründe vorliegen, den Verwaltungsvertrag auf Antrag eines Mit- und Wohnungseigentümers aufzulösen, lässt sich immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilen (RS0111893). Solange das Rekursgericht seine Entscheidung innerhalb des ihm eingeräumten Beurteilungsspielraums trifft, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (RS0042763). Eine Fehlbeurteilung dieser Frage, die im Interesse der Rechtssicherheit durch den Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste, liegt nicht vor:

2. Zwar sind der Erstantragsgegnerin nach den Feststellungen des Erstgerichts Fehlleistungen anzulasten; dass eine dieser Pflichtverletzungen für sich genommen als eine derart grobe Vernachlässigung der Verwalterpflichten zu beurteilen ist, dass sie die Auflösung des Vertrags begründen könnte, behauptet jedoch auch die Revisionsrekurswerberin nicht. Zutreffend – und von der Antragstellerin auch nicht bemängelt – hat in diesem Zusammenhang bereits das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass die der Erstantragsgegnerin angelasteten formellen Mängel in den Abrechnungen keineswegs bedeuten, dass diese auch inhaltlich unrichtig sind. Derartiges steht weder nach den Ausführungen im Revisionsrekurs noch nach den Feststellungen im Raum, sodass es nicht zu beanstanden ist, wenn das Rekursgericht aus dem Umstand der fehlerhaften Rechnungslegung Anhaltspunkte für eine

negative Zukunftsprognose verneinte. Soweit nicht anders vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen, hat der Verwalter Eigentümerversammlungen alle zwei Jahre einzuberufen (§ 25 Abs 1 WEG). Diese Pflicht des Verwalters ist dispositiv, weil die Wohnungseigentümer Anderes vereinbaren können (Painsi in GeKo Wohnrecht II § 25 WEG 2002 Rz 4 f). Fest steht, dass die Miteigentümer im Wohnungseigentumsvertrag die Verpflichtung des Verwalters, alle zwei Jahre eine Versammlung einzuberufen, abbedungen haben. Ob eine solche Vereinbarung relativ nichtig gemäß § 38 WEG ist, wie das Rekursgericht meint, muss hier nicht näher untersucht werden. Für den Verwalter ist sie grundsätzlich bindend (vgl dazu H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 25 WEG Rz 11), sodass es jedenfalls keiner Korrektur bedarf, wenn das Rekursgericht in dem Umstand, dass die Erstantragsgegnerin bislang keine Eigentümerversammlung einberufen hat, keine grobe Pflichtverletzung zu erblicken vermochte. Dass sich die Erstantragsgegnerin grundsätzlich weigerte, auf Wunsch eines Eigentümers eine Versammlung einzuberufen, behauptet auch die Antragstellerin nicht.

3. Mehrere einzelne Pflichtverletzungen des Verwalters, die für sich allein betrachtet noch keine grobe Vernachlässigung der Verwalterpflichten sind, können bei einer Gesamtschau seine Abberufung rechtfertigen (RS0083249 [T2]). Dabei ist jedoch zu beachten, dass für die sofortige Abberufung des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage auf Antrag (nur) eines Miteigentümers gravierende, die Vertrauensbasis zerstörende Pflichtverletzungen zu fordern sind (RS0083249 [T4]). Im Hinblick auf das Verbot der Wiederbestellung § 21 Abs 3 WEG) ist zu berücksichtigen, dass durch eine derartige Abberufung der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer – die dem Verwalter weiterhin das Vertrauen schenken – ein Verwalterwechsel aufgezwungen wird (5 Ob 293/07k; 5 Ob 126/18t). Vor diesem Hintergrund ist es jedenfalls vertretbar, wenn das Rekursgericht insgesamt aus dem festgestellten Verhalten der Erstantragsgegnerin keine so gewichtigen Bedenken gegen deren Treue- und Interessenwahrungspflicht abzuleiten vermochte, dass eine Auflösung des Verwaltungsvertrags nach § 21 Abs 3 WEG gerechtfertigt wäre. Soweit die Antragstellerin eine Erörterung weiterer Unzulänglichkeiten der Erstantragsgegnerin vermisst, übersieht sie, dass sich ihr Vorbringen im Verfahren erster Instanz, ebenso wie ihre Darstellung im Revisionsrekurs in einer schlagwortartigen Aufzählung ohne nähere Konkretisierung erschöpfte. Selbst unter Berücksichtigung, dass die Verwalterin (im Einzelnen nicht näher dargelegte) Korrekturen von Vorschreibungen vorgenommen oder die Grünanlagenpflege nicht optimal organisiert hat, ergäbe sich keine inhaltlich andere Beurteilung. Weder ist ohne nähere Darlegung zu erkennen, warum die Vornahme von Korrekturen verwerflich sein soll, noch kann ohne Darlegung der näheren Umstände allein aus der Behauptung, Pflanzen seien abgestorben, abgeleitet werden, dass überhaupt mehr als eine geringfügige und entschuldbare Fehlleistung, die aber unberücksichtigt zu bleiben hätte (RS0083249 [T1]), vorliegt. Damit kann die Antragstellerin mit ihren Ausführungen auch kein Fehlen von für die abschließende Beurteilung relevanten Feststellungen und damit eine sekundäre Mängelhaftigkeit (dazu Schramm in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG § 66 AußStrG Rz 31mwN) aufzeigen.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm§ 52 Abs 2 WEG).

Textnummer

E125959

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00107.19Z.0731.000

Im RIS seit

08.09.2019

Zuletzt aktualisiert am

15.09.2020

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>