

mit Tabelle

Mietrecht

Substanzgefährdung durch
Duschkabineneinbau

Klauselentscheidung zum Transparenzgebot
im Individualverfahren

Schadenersatzrecht

Zur Verjährung im Bauprozess

Forum Immobilientreuhänder

Zur Mitteilung der Verwalterkündigung
im Wohnungseigentum

Zur Mitteilung der Verwalterkündigung im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 21 Abs 1 und 2,
§§ 24, 28 Abs 1
Z 5, § 52 Abs 1
Z 8 WEG

Auflösung des
Verwaltungs-
vertrags;
Verwalter-
kündigung;
Rechtswirksamkeit
des Kündigungs-
beschlusses;
Mitteilung (Aus-
spruch) der
Verwalter-
kündigung

Der OGH¹⁾ hat sich neulich mit der Mitteilung der im WE von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Kündigung des Verwaltungsvertrags an den Verwalter näher auseinandergesetzt.

Formlose Mitteilung der Verwalterkündigung

Das Höchstgericht führt in der gegenständlichen Entscheidung aus, es entspreche stRsp des OGH, dass im Fall der Kündigung des Verwaltungsvertrags die Vorschriften über die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft eingehalten werden müssen.²⁾ Die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene **Kündigung** sei daher **wirksam, wenn ihre Beschlussfassung den Anforderungen** (= Willensbildungsvorschriften) des § 24 WEG **genügt**.³⁾

Das Ergebnis der internen Entscheidungsfindung und damit die nach außen gerichtete Willenserklärung der Mit- und Wohnungseigentümer komme in deren Beschlüssen zum Ausdruck. Der interne Willensbildungsprozess der Eigentümergemeinschaft münde im Fall der Aufkündigung seines Vertrags daher in der an den Verwalter gerichteten rechtsgeschäftlichen Willenserklärung, das mit ihm bestehende Vertragsverhältnis zu beenden. **Dabei entspreche es der Rsp und hA, dass die Kündigungserklärung der Eigentümergemeinschaft dem Verwalter formlos zur Kenntnis zu bringen ist und mit ihrem Zugang rechtswirksam wird.**⁴⁾ Bereits der (ordnungsgemäß gefasste) Beschluss selbst könne nämlich als rechtsgeschäftliche Willenserklärung der Eigentümergemeinschaft aufgefasst werden, der nur noch des (einfachen) Zugangs an den Verwalter bedarf.

Überprüfung des Kündigungsbeschlusses durch den Verwalter

Nach der vom OGH in dieser Entscheidung geäußerten Ansicht **entfällt, wenn die Erklärung gegenüber dem Verwalter durch die Mehrheit der WEer oder den Eigentümerversorger abgegeben wird, sogar die Verpflichtung des Verwalters, die Wirksamkeit der Erklärung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft zu prüfen**, weil der Verwalter auf die Richtigkeit des Erklärungsinhalts vertrauen könne. **Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Verwalter sich in jenem (wohl: Regel-)Fall, in dem die Kündigung nur von einer Minderheit der WEer ausgesprochen wird** (idR von jenem WEer bzw jenen WEern, der bzw die den Beschluss organisiert hat bzw haben), **sehr wohl davon zu überzeugen hat, ob der ausgesprochenen Kündigung ein iSd § 24 WEG wirksamer Mehrheitsbeschluss zugrunde liegt**. Dies schon deshalb, weil der Verwalter ja gem § 20 Abs 1 WEG zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der WEer verpflichtet ist, wozu es zweifelsohne gehört, bei von ihm selbst organisierten Beschlüssen die gesetzlichen Anordnungen über die Willensbil-

dung der Eigentümergemeinschaft zu beachten⁵⁾ bzw bei von WEern autonom – dh ohne Mitwirkung des Verwalters – gefassten Beschlüssen die Einhaltung eben dieser Vorschriften zu überprüfen.

In der Praxis stellt sich freilich die Frage, was seitens des Verwalters zu tun ist, wenn die die Kündigung formlos aussprechende Minderheit der WEer trotz Aufforderung des Verwalters diesem keinen geeigneten Nachweis über den ordnungsgemäß gefassten Kündigungsbeschluss vorlegt. Nachdem der Verwalter im Lichte der hier genannten Entscheidung diesfalls gerade nicht auf die Wirksamkeit des Kündigungsbeschlusses vertrauen darf, wird er wohl einen Antrag nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG (Verfahrensgegenstand „Rechtswirksamkeit der Kündigung“) einzubringen haben, weil sich dann eben nur im Außerstreitverfahren herausstellen kann, ob ein ordnungsgemäßer Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegt und der Ausspruch der Kündigung daher auf einer wirksamen Grundlage beruht. Selbst wenn sich im Verfahren die Wirksamkeit des Kündigungsbeschlusses erweisen sollte, müsste der Verwalter aufgrund der auf Billigkeitserwägungen fußenden Kostenentscheidung des Außerstreitrichters (§ 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG) von einer Tragung der Verfahrenskosten befreit bleiben, weil er ja in Ansehung seiner Verwalterpflichten das Verfahren führen musste und ihm nicht zur Last gelegt werden kann, dass der nötige Nachweis (= Vorlage des Mehrheitsbeschlusses in Gestalt der Abstimmungsblätter bzw des Versammlungsprotokolls) von der Eigentümergemeinschaft erst im Außerstreitverfahren erbracht wird.

Nur zur Vollständigkeit sei in Erinnerung gerufen, dass ein Verwalter verfahrensrechtlich nur die Kündigung (dh den Ausspruch der Kündigung) gem § 52 Abs 1 Z 8 WEG bekämpfen kann, nicht aber gem § 52 Abs 1 Z 4 WEG den der Kündigung zugrunde liegenden Beschluss als solchen.⁶⁾

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 5 Ob 179/11 a.

2) Die Auflösung des Verwaltungsvertrags zählt gem § 28 Abs 1 Z 5 WEG zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung.

3) 5 Ob 172/05 p; 5 Ob 116/06 d; RIS-Justiz RS0110769; RS0108767 [T 1].

4) 5 Ob 261/98 p RIS-Justiz RS0110768.

5) Vgl zur voreiligen (= vor Ablauf der Anfechtungsfristen des § 24 Abs 6 WEG und § 29 Abs 1 WEG veranlassen) Umsetzung eines Beschlusses über eine wichtige Veränderung gem § 29 Abs 1 WEG und den daraus erfließenden schadenersatzrechtlichen Konsequenzen (direkte vertragliche Haftung des Verwalters gegenüber den WEern auf der Grundlage des Verwaltungsvertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter) 5 Ob 265/04 p.

6) Siehe hierzu 5 Ob 76/09 a und immolex 2010, 228.