

Mietrecht
Rücktritt beim Mietvertrag (Haustürgeschäft)

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht
Zu den Folgen des Erwerbs von
gemeinnützigen Bauten durch „Dritte“

Bauträgerrecht
Die Haftung des Vertragsrichters für die
unrichtige Anwendung des BTVG

Forum Immobilientreuhänder
Zur Auflösung des Verwaltungsvertrags
im Wohnungseigentum

Zur Auflösung des Verwaltungsvertrags im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 21, 52 Abs 1
Z 8 WEG

Verwaltungsvertrag;
Verwalter;
Eigentümergeinschaft;
Wohnungseigentümer;
Auflösung;
Kündigung;
Abberufung

In drei aktuellen Entscheidungen hat sich der OGH mit Aspekten der Auflösung des Verwaltungsvertrags im WE auseinandergesetzt:

§ 21 Abs 3 Fall 1 WEG: Der Verwaltungsvertrag ist nach einer rechtswirksamen außerordentlichen Kündigung auch dann beendet, wenn für diese außerordentliche Kündigung – entgegen § 21 Abs 3 WEG – kein wichtiger Grund vorlag.¹⁾ Der OGH argumentiert dabei zunächst formell mit der Rechtsnatur der Kündigung als einer einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärung, die im Fall ihres ordnungsgemäßen Zustandekommens und des Zugangs an den Empfänger zur Beendigung des Vertragsverhältnisses führt. Die formlose Mitteilung der Kündigung an den Verwalter ist dabei ausreichend.²⁾ Da bereits der ordnungsgemäß gefasste Beschluss selbst als rechtsgeschäftliche Willenserklärung der EigG aufgefasst werden kann, bedarf die Kündigung nur noch des einfachen Zugangs an den Verwalter, um rechtswirksam zu werden.³⁾ Inhaltlich verweist das Höchstgericht – mE zutreffend – auf das einer Geschäftsbesorgung üblicherweise zugrunde liegende Vertrauensverhältnis, die Freiheit des Machtgebers sowie den Umstand, dass die Ausführung der Geschäftsbesorgung regelmäßig allein im Interesse des Auftraggebers liege und der Vertreter in der Regel kein Recht auf deren Ausführung habe. Die Beendigung der Verwaltung im Fall einer rechtswirksamen außerordentlichen Kündigung selbst bei Fehlen eines wichtigen Grundes entspräche außerdem den berechtigten Anforderungen an die Rechtssicherheit. Eine die Kündigung aufhebende gerichtliche Entscheidung sei im WEG nicht vorgesehen, zumal § 52 Abs 1 Z 8 WEG für den Fall einer außerordentlichen Kündigung nur die Prüfung von deren Rechtswirksamkeit, nicht aber von deren Rechtmäßigkeit vorsieht. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes für eine außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrags sei somit in einem Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG nicht zu prüfen und könne daher auch die Rechtswirksamkeit der Auflösung des Verwaltungsverhältnisses gerichtlich nicht beseitigen. Bis zu dem Termin, zu dem das Verwaltungsverhältnis mit ordentlicher Kündigung hätte beendet werden können, steht dem Verwalter nach Anschauung des OGH indes ein **Entgeltanspruch** (als eine Art „**Kündigungsschädigung**“) zu, der aber im Streitverfahren geltend zu machen ist. Damit blieben die Interessen des Verwalters ausreichend gewahrt. Gleiche Rechtsfolgen (Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, aber Entgeltanspruch des Verwalters bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin) werden im Lichte dieser Entscheidung wohl auch für ordentliche Kündigungen nach § 21 Abs 1 und 2 WEG gelten, die frist- oder terminwidrig ausgesprochen werden.

§ 21 Abs 3 Fall 2 WEG: Auch die Gesamtheit einer Mehrzahl von Pflichtverletzungen kann eine Abberufung des Verwalters auf Antrag eines einzel-

nen WEers rechtfertigen.⁴⁾ Im Rahmen dieser Gesamtschau sind nach der Rsp⁵⁾ auch länger zurückliegende Vorfälle zu berücksichtigen, doch nimmt mit der Länge des Beobachtungszeitraums das Gewicht einer Häufung von Verwaltungsmängeln ab. Verteilen sich die Mängel auf einen langen Zeitraum, dann behalten sie die Qualität einzelner Fehlleistungen, die noch keinen Rückschluss auf eine grobe Vernachlässigung der Verwalterpflichten zulassen. **Das Antragsrecht ist ein Individualrecht**, das unabhängig davon geltend gemacht werden kann, wie die anderen WEer die Pflichtverletzungen des Verwalters beurteilen. Der Verwalter kann sich daher zur Abwendung der Abberufung durch das Gericht auch nicht etwa darauf berufen, dass ihm die Mehrheit der Mit- und WEer das Vertrauen ausgesprochen hätte. Der OGH zieht hier eine Parallele zum Rechnungslegungsanspruch des WEers gem § 20 Abs 3 iVm § 34 WEG: Auch dieser sei als reines Individualrecht konzipiert; dementsprechend könne auch nur der WEer über diesen seinen Anspruch verfügen, was der Senat bereits in einer Entscheidung⁶⁾ klargestellt habe.

§ 52 Abs 1 Z 8 WEG: Nur die EigG und der Verwalter sind Parteien des Verwaltungsvertrags. Unter diesem maßgeblichen Gesichtspunkt sind daher auch **nur die EigG und der Verwalter in einem Verfahren zur Feststellung der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrags** (§ 52 Abs 1 Z 8 WEG) aktiv- und passivlegitimiert.⁷⁾ Es bedürfte ganz besonderer Umstände iS eines konkreten rechtlichen Interesses an der feststellenden Klärung der Rechts-(un)wirksamkeit der Verwalterkündigung, also einer spezifischen, über die Verfolgung von bloß mittelbaren Interessen einzelner WEer hinausgehenden Rechtfertigung, um im Einzelfall einzelnen WEern die Aktivlegitimation in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG zuzugestehen. Eine solche besondere Rechtfertigung habe der OGH in einem Fall⁸⁾ erkannt, in dem später – nämlich nach einer erfolgten Beschlussfassung – keine Mehrheit der WEer für einen namens der EigG zu erhebenden Antrag nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG mehr bestand; dann sollte auch einzelnen WEern die Legitimation für einen Antrag auf Feststellung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwaltungsvertrags zukommen.

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

- 1) 5 Ob 98/12 s und 5 Ob 110/12 f immolex 2013/47 (*Neugebauer-Herl*), jeweils mwN.
- 2) 5 Ob 179/11 a; vgl hierzu Forum Immobilientreuhänder, immolex 2012, 96.
- 3) Vgl hierzu 5 Ob 261/98 p.
- 4) 5 Ob 244/12 m, siehe in diesem Heft S 239.
- 5) RIS-Justiz RS0111894.
- 6) 5 Ob 3/12 w immolex-LS 2012/53.
- 7) 5 Ob 182/12 v immolex-LS 2013/ 56 (Ablehnung der E 5 Ob 146/01 h).
- 8) 5 Ob 18/07 v immolex 2008/5.