



IMMOBILIENRECHT

Zur Kündigungsmöglichkeit bei Weitergabe des Mietgegenstandes

- ✦ Der Kündigungsgrund des **§ 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG** ist verwirklicht, wenn der **Mieter** den **Mietgegenstand weitergegeben** hat und ihn **offenbar in naher Zeit nicht für sich** oder nach **§ 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigte Personen dringend benötigt**. Beim fraglichen Kündigungsgrund geht es um die Weitergabe des Mietgegenstands an **Dritte**, also um den **tatsächlichen Vorgang des Verlassens** der Wohnung durch den Mieter und deren **Übernahme durch einen Dritten**; dies führt zu keiner Änderung der Parteien des bestehenden Mietvertrags, es kommt also zu **keinem Mieterwechsel**.
 - ✦ Trotz Überlassung der Wohnung ist der in Rede stehende Kündigungsgrund nicht erfüllt, wenn der Mieter oder eintrittsberechtigte Personen im **Zeitpunkt der Weitergabe** (oder offenbar in naher Zeit) am Mietgegenstand einen **dringenden Bedarf** (ein dringendes Wohnbedürfnis) haben.
- Die Überlassung des Mietgegenstands an eine **eintrittsberechtigte Person** verwirklicht den fraglichen Kündigungsgrund somit nicht.
- ✦ Bei der **Geschäftsraummiete** verwirklicht die **Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens** und die damit verbundene **Überlassung der Benützung** der Räumlichkeiten den in Rede stehenden Kündigungsgrund nicht. Im Vollenwendungsbereich des MRG führt die Veräußerung des Unternehmens an einen Dritten zu einem **Mieterwechsel** im Sinn des **§ 12a Abs 1 MRG**. Der Grund für die Nichtverwirklichung des Kündigungsgrundes liegt hier aber nicht im **weiterbestehenden Eigeninteresse des Veräußerers** am Mietobjekt, sondern in der **Schutzwürdigkeit der Betriebserhaltung**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 23.08.2018, 4Ob152/18h

Zur Auflösung des Verwaltungsvertrags bei grober Pflichtverletzung

- ✦ Für die **sofortige Abberufung** des Verwalters einer **Wohnungseigentumsanlage** auf **Antrag eines Miteigentümers** nach **§ 21 Abs 3 WEG** sind gravierende, die **Vertrauensbasis zerstörende Pflichtverletzungen** zu fordern, zumal im Hinblick auf das Verbot der Wiederbestellung zu berücksichtigen ist, dass durch eine derartige Abberufung der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer – die dem Verwalter weiterhin das Vertrauen schenken – ein Verwalterwechsel aufgezwungen wird.
- ✦ Das **Individualrecht auf Auflösung des Verwaltungsvertrags** kann nur dann erfolgreich ausgeübt werden, wenn nach dem Verhalten des Verwalters **begründete Bedenken gegen seine Treue- und Interessenwahrungspflicht** bestehen. Dabei muss es sich um Gründe handeln, die nach **allgemeiner Verkehrsauffassung so gewichtig** sind, dass die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer **nicht mehr gesichert** ist. Geringfügige und entschuldbare Fehlleistungen haben unberücksichtigt zu bleiben. Mehrere einzelne Pflichtverletzungen des Verwalters, die für sich allein betrachtet noch keine grobe Vernachlässigung der Verwalterpflichten sind, können bei einer **Gesamtschau** seine **Abberufung rechtfertigen**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 28.08.2018, 5Ob126/18t

Zur Rechnungslegungspflicht aus dem Verwaltervertrag

- ✦ Aus dem Recht der Geschäftsbesorgung (Bevollmächtigungsvertrag gemäß §§ 1002 ff ABGB) folgt, dass durch die **Auflösung des Verwaltervertrags nicht alle Rechtsbeziehungen** zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern **beendet** sind, sondern nach dem Wesen des Verwaltervertrags als Dauerschuldverhältnis gegenseitige Rechte und Pflichten **weiter bestehen**. Verpflichtungen iSd § 20 Abs 2 bis 7 WEG, die schon im Zeitpunkt der Beendigung der Verwaltung bestanden haben, aber nicht erfüllt wurden, können von den Wohnungseigentümern auch nach Auflösung des Verwaltervertrags noch eingefordert werden.
- ✦ Die **Rechnungslegungspflicht** gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer bei Beendigung des Verwaltervertrags besteht **unabhängig davon, ob die Abrechnungsperiode verstrichen ist**; ist dies nicht der Fall, hat der Verwalter Rechnung über den Zeitraum zu legen, in dem die Stellung als Verwalter aufrecht war.
- ✦ Nach § 34 Abs 1 letzter Satz WEG 2002 **verjährt der Abrechnungsanspruch** der Wohnungseigentümer **in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist**. Der Lauf der Verjährungsfrist **beginnt mit der Fälligkeit der Abrechnung**, also sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode. Ist die Abrechnungsperiode – mangels einer diesbezüglich abweichenden Vereinbarung oder Festsetzung durch das Gericht – nach § 34 Abs 2 WEG das Kalenderjahr, folgt schon aus dem klaren Gesetzeswortlaut, dass die Verjährungsfrist nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach Ende des Kalenderjahrs in Gang gesetzt wird.
- ✦ **§ 31 Abs 3 WEG** betrifft Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter nach Auflösung des Verwalterverhältnisses und lässt **keine Rückschlüsse** auf die in § 34 WEG gesondert geregelte **Verjährung des Individualrechts der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung** zu.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 28.08.2018, 5Ob133/18x

Im vorliegenden Fall hielt der OGH fest, dass die von der ehemaligen Hausverwaltung vertretene Ansicht, wonach die Abrechnungsfrist des § 34 Abs 1 WEG bereits mit dem Ende der sie treffenden Abrechnungsperiode in Gang gesetzt wird, im Wortlaut des Gesetzes keine Deckung findet.



↑↑ §§ #1

EISENBERGER ✦ HERZOG

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien | Österreich | +43 1 606 36 47, F: +43 1 606 36 47-58 | office@ehlaw.at | www.ehlaw.at

Zu den Aufgaben und Befugnissen des Verwalters

- ✦ Nach § 20 Abs 1 Satz 1 WEG 2002 trifft den **Verwalter die Pflicht**, die **gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren** und **Weisungen der Mehrheit** der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Eine **gesetzwidrige Weisung an den Verwalter ist unbeachtlich**. Bei unklarer Sach- oder Rechtslage und daher nicht offensichtlich rechtswidriger Weisung soll der Verwalter die Weisung befolgen dürfen. Dazu wird vertreten, dass dem – in der Regel nicht rechtskundigen – Verwalter **nicht die Rechtsberatung der Eigentümergemeinschaft** oder der Wohnungseigentümer zukomme, sein **Auftrag** sei die auf **Organisation des Betriebs und Erhaltung der Liegenschaft gerichtete Geschäftsbesorgung**. In diesem Zusammenhang könne er allenfalls verhalten sein, im Zweifel Rechtsauskünfte für die Eigentümergemeinschaft einzuholen oder auch die Zuziehung eines Sachverständigen zu veranlassen oder zu empfehlen. Die Last der im Wohnungseigentumsrecht mannigfaltig auftretenden rechtlichen Abgrenzungsschwierigkeiten könne jedenfalls nicht dem Verwalter aufgebürdet werden.
- ✦ Der **Verwalter ist Machthaber** und hat daher, soweit nicht Sonderregelungen bestehen, auch alle **Rechte und Pflichten eines Machthabers nach §§ 1002 ff ABGB**. Die **Haftung des Verwalters** ist nicht im WEG geregelt, sie richtet sich nach § 1012 ABGB iVm §§ 1293 ff ABGB. Für den Verwalter gilt der **Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB**. Demnach hat er den typischerweise zu erwartenden Leistungsstandard seiner Berufsgruppe einzuhalten. **Die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht dürfen hierbei nicht überspannt werden**. Der Verwalter ist kein Sachverständiger für diffizile Rechtsfragen und bautechnische Fragen. Ob ein Verwalter im Einzelfall die gebotene Sorgfalt eingehalten hat bzw welche Beratungs- und Aufklärungspflichten er hat, kann nur nach den Umständen des Einzelfalls geprüft werden.

[Zum Volltext der Entscheidung OGH 24.09.2018, 8Ob112/18f](#)

Im vorliegenden Fall beehrte die klagende Eigentümergemeinschaft von der ehemaligen Verwalterin der Liegenschaft den Ersatz für die Sanierung zweier Balkone und zweier Terrassen der Wohnhausanlage. Die beklagte Verwalterin habe nach den Ausführungen der Klägerin diesen Aufwand aus der Reparaturrücklage beglichen, obwohl die Erhaltungspflicht die jeweiligen Wohnungseigentümer getroffen hätte, worüber die Beklagte die Klägerin hätte aufklären müssen. Der OGH wies die Revision der Klägerin gegen die abweisenden Urteile der Vorinstanzen mangels erheblicher Rechtsfrage zurück.

Zur Kündigungsmöglichkeit mangels regelmäßiger Verwendung

- ✦ Der Kündigungsgrund des **§ 30 Abs 2 Z 6 MRG** setzt das **Fehlen einer regelmäßigen Verwendung zu Wohnzwecken (durch wen immer)** und den **Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses** des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen voraus.
- ✦ Wenn daher eine **regelmäßige** – gerade in Fällen einer zulässigen Untervermietung – **Verwendung** zu Wohnzwecken **erfolgt**, ist der dringende **Wohnbedarf** des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen gar **nicht mehr zu prüfen**.

[Zum Volltext der Entscheidung OGH 25.09.2018, 4Ob174/18v](#)





DR. ALRIC A. OFENHEIMER
Partner

Dr. Alric A. Ofenheimer ist Partner und Leiter der Praxisgruppen Unternehmensrecht und M&A sowie Immobilienwirtschaftsrecht.

Alric Ofenheimer ist ein international anerkannter Spezialist für private und immobilienbezogene M&A-Transaktionen, die auch den Schwerpunkt seiner Beratungstätigkeit bilden. In jüngerer Zeit berät er außerdem verstärkt bei Privatisierungen und im Kapitalmarktrecht.

Alric Ofenheimer studierte an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Karl-Franzens Universität Graz. Nach sechsjähriger Tätigkeit für Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien und London trat er unserer Sozietät im September 2004 bei.

☎ +43 316 36 47
☎ +43 1 606 3647

✉ a.ofenheimer@ehlaw.at



MMAG. MICHAEL STRENITZ
Partner

MMag. Michael Strenitz leitet unsere Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht und ist Mitglied der Praxisgruppe Unternehmensrecht und M&A.

Im Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts berät er regelmäßig Liegenschaftstransaktionen und infrastrukturnahe Public Private Partnerships.

Michael Strenitz studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftslehre an der Karl-Franzens Universität Graz und an der Universität Paris IX Dauphine. Während seines Studiums arbeitete er für eine renommierte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Von 1999 bis 2007 war er bei der internationalen Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien tätig.

☎ +43 1 606 3647 310

✉ m.strenitz@ehlaw.at

Dieser Newsletter gibt ausgewählte Aussagen aus in jüngster Zeit veröffentlichten höchstgerichtlichen Entscheidungen im Bereich des österreichischen Immobilienrechts wieder. Trotz sorgfältiger Ausarbeitung können wir keine Haftung dafür übernehmen, dass alle wesentlichen Aussagen aus den in den Newsletter aufgenommenen Entscheidungen wiedergegeben werden. Da im Newsletter nicht auf ältere bzw. allenfalls widersprechende Judikatur zu den dargestellten Rechtsfragen eingegangen wird, kann dieser Newsletter eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.



EISENBERGER + HERZOG

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien | Österreich | +43 1 606 36 47, F: +43 1 606 36 47-58 | office@ehlaw.at | www.ehlaw.at