

TE OGH 2024/12/18 5Ob183/24h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers A*, vertreten durch Borns Rechtsanwalts GmbH & Co KG in Gänserndorf, gegen die Antragsgegner 1. F* GmbH, *, 2. S*, 3. T*, 4. I*, 5. O*gesellschaft mbH, *, 6. J*, 7. M*, 8. P*, 9. G*, 10. I* GmbH, *, 11. J*, 12. V* GmbH, *, 13. R* GmbH, *, 1.-, 2.-, 3.-, 4.-, 9.-, und 13.-Antragsgegner vertreten durch Mag. Werner Maierhofer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG iVm §§ 24 Abs 6, 29 WEG, über den Revisionsrekurs der 1.-, 2.-, 3.-, 4.-, 9.-, und 13.-Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Korneuburg als Rekursgericht vom 14. Mai 2023, GZ 22 R 9/24i-26, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Gänserndorf vom 13. November 2023, GZ 4 Msch 12/22f-18, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers A*, vertreten durch Borns Rechtsanwalts GmbH & Co KG in Gänserndorf, gegen die Antragsgegner 1. F* GmbH, *, 2. S*, 3. T*, 4. I*, 5. O*gesellschaft mbH, *, 6. J*, 7. M*, 8. P*, 9. G*, 10. I* GmbH, *, 11. J*, 12. V* GmbH, *, 13. R* GmbH, *, 1.-, 2.-, 3.-, 4.-, 9.-, und 13.-Antragsgegner vertreten durch Mag. Werner Maierhofer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG in Verbindung mit Paragraphen 24, Absatz 6, 29, WEG, über den Revisionsrekurs der 1.-, 2.-, 3.-, 4.-, 9.-, und 13.-Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Korneuburg als Rekursgericht vom 14. Mai 2023, GZ 22 R 9/24i-26, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Gänserndorf vom 13. November 2023, GZ 4 Msch 12/22f-18, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichts wird aufgehoben und diesem die neuerliche Entscheidung über den Rekurs des Antragstellers aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller und die 1.- bis 12.-Antragsgegner sind Miteigentümer einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an unterschiedlichen Objekten. Die 13.-Antragsgegnerin ist die Verwalterin.

[2] Diese wendete sich mit Schreiben vom 28. Juni 2022 an sämtliche Wohnungseigentümer mit dem Ersuchen, einen Eigentümerbeschluss im Umlaufverfahren zu fassen. In diesem Schreiben heißt es:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Herstellung des baubehördlichen Konsenses sowie die dazu erforderlichen Verhandlungen mit der Baubehörde und Organisation der Behebung der Mängel sowie Finanzierung des Aufwandes war für uns mit erheblichem Aufwand verbunden, der über die reguläre Tätigkeit einer Hausverwaltung weit hinausgeht. Aus diesem Grund ersuchen wir um ausdrückliche Genehmigung der Eigentümergeinschaft für eine Aufwandsentschädigung im Umfang von 5% der Herstellungskosten.“

[3] Auf der Rückseite des Schreibens war der vorgeschlagene Umlaufbeschluss mit einer Frist zur Teilnahme/Einsendeschluss bis 15. Juli 2022 abgedruckt, dort hieß es wie folgt:

„Aufwandsentschädigung Verwaltung

Ich bin dafür, dass die Hausverwaltung als Aufwandsentschädigung für die Herstellung des baubehördlichen Konsenses der Liegenschaft [...] in Zusammenhang mit den dazu erforderlichen Tätigkeiten ein Honorar im Umfang von 5 % der Herstellungskosten verrechnet.

? DAFÜR ? DAGEGEN

Datum/Unterschrift“

[4] Der Beschlusstext wurde den Wohnungseigentümern postalisch oder per E-Mail zugestellt. Der Antragsteller erhielt ihn wie vereinbart über eine von ihm für seine Objekte beauftragte Hausverwaltung zugestellt. Er stimmte fristgerecht gegen den vorgeschlagenen Beschluss. Innerhalb der Teilnahmefrist stimmten 1.197 der Stimmen oder 55,91 % der Anteile laut Grundbuch dafür, 944 der Stimmen und somit 44,09 % dagegen.

[5] Die Hausverwaltung hielt dieses Abstimmungsergebnis in einer von ihr gestalteten Mitteilung vom 22. Juli 2022 so fest. Darin wies sie auf eine „Verlautbarung am 25. Juli 2022“ hin und auf die Möglichkeit jedes Eigentümers der Liegenschaft, „innerhalb eines Monats (längstens 26. August 2022) ab Anschlag den Beschluss wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit anzufechten“.

[6] Der Antragsteller beantragte in seinem am 24. August 2022 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz die Feststellung, dieser Beschluss der Wohnungseigentümer sei rechtsunwirksam, hilfsweise ihn aufzuheben.

[7] Auf Basis des verlautbarten Aushangsdatums sei die Anfechtung fristgerecht. Soweit im Revisionsrekursverfahren derzeit wesentlich berief er sich insbesondere darauf, die Verwalterin habe den Beschluss initiiert ohne ihren in (gemeint:) § 24 Abs 4 WEG idF der WEG-Novelle 2022 geregelten Informationspflichten nachzukommen, weil sie weder über die gesetzlichen Regelungen zu den Stimmenmehrheiten informiert noch darauf hingewiesen habe, dass ein „mehrheitliches Unterbleiben“ der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindere. [7] Auf Basis des verlautbarten Aushangsdatums sei die Anfechtung fristgerecht. Soweit im Revisionsrekursverfahren derzeit wesentlich berief er sich insbesondere darauf, die Verwalterin habe den Beschluss initiiert ohne ihren in (gemeint:) Paragraph 24, Absatz 4, WEG in der Fassung der WEG-Novelle 2022 geregelten Informationspflichten nachzukommen, weil sie weder über die gesetzlichen Regelungen zu den Stimmenmehrheiten informiert noch darauf hingewiesen habe, dass ein „mehrheitliches Unterbleiben“ der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindere.

[8] Die 1.- bis 4.-, 9.- und 13.-Antragsgegner beantragten die Abweisung des Sachantrags und wendeten – soweit derzeit wesentlich – ein, der Anfechtungsantrag sei verfristet, weil der Beschluss bereits am 22. Juli 2022 an sechs unterschiedlichen Stellen der Wohnhausanlage neben den Briefkästen ausgehängt worden sei. Die Geltendmachung der – überdies nicht vorliegenden – formellen Mängel des Beschlusses sei daher präkludiert. Die beschlossene Maßnahme sei eine der ordentlichen Verwaltung.

[9] Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Gegenstand des Umlaufbeschlusses sei ein zusätzliches Honorar für die Hausverwaltung und damit eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung. Die Bestimmungen über die Anfechtung von Beschlüssen im Bereich außerordentlicher Verwaltung nach § 29 WEG seien nicht anzuwenden. § 24 Abs 6 WEG verlange die Anfechtung wegen formaler Mängel binnen Monatsfrist, die mit dem Tag des Hausanschlags zu laufen beginne. Da nach den Feststellungen der Hausansschlag bereits am 22. Juli 2022 erfolgte, sei der am 24. August 2022

eingebraachte Antrag verfristet. [9] Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Gegenstand des Umlaufbeschlusses sei ein zusätzliches Honorar für die Hausverwaltung und damit eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung. Die Bestimmungen über die Anfechtung von Beschlüssen im Bereich außerordentlicher Verwaltung nach Paragraph 29, WEG seien nicht anzuwenden. Paragraph 24, Absatz 6, WEG verlange die Anfechtung wegen formaler Mängel binnen Monatsfrist, die mit dem Tag des Hausanschlags zu laufen beginne. Da nach den Feststellungen der Hausanschlag bereits am 22. Juli 2022 erfolgte, sei der am 24. August 2022 eingebraachte Antrag verfristet.

[10] Das Rekursgericht erledigte die gegen die Feststellung des tatsächlichen Anschlagstags gerichtete Beweisrüge aus rechtlichen Erwägungen nicht. Zwar sei fristauslösendes Moment nach § 24 Abs 6 WEG 2002 allein der Anschlag im Haus. Unter ausführlicher Darstellung der zur Frage der Rechtswirkung unterlassener oder falscher Angaben zum Datum des Hausanschlags und zum Ende der Anfechtungsfrist veröffentlichten Literatur kam das Rekursgericht aber zum Ergebnis, hier habe nicht nur das dem Antragsteller übersendete, sondern auch das angeschlagene Schreiben Unrichtigkeiten aufgewiesen, dies einerseits betreffend das Datum des Aushangs und andererseits hinsichtlich der Berechnung der Frist. Insbesondere die unrichtige Beurkundung des Datums des Anschlags hätte der Hausverwalterin auffallen müssen. In einem solchen Fall sei die durch den (zumindest fahrlässig handelnden) Verwalter vertretene Eigentümergemeinschaft weniger schutzwürdig als der anfechtungswillige Wohnungseigentümer, der vor erhebliche Schwierigkeiten gestellt sei, das tatsächliche Anschlagsdatum exakt zu ermitteln. Enthalte der Beschlussaushang selbst einen – wenn auch unrichtigen – Hinweis darauf, wann er angeschlagen wurde, so laufe – zumindest im Fall der Vordatierung – die Anfechtungsfrist erst ab dem verlautbarten, wenn auch unrichtigen Kundmachungsdatum. [10] Das Rekursgericht erledigte die gegen die Feststellung des tatsächlichen Anschlagstags gerichtete Beweisrüge aus rechtlichen Erwägungen nicht. Zwar sei fristauslösendes Moment nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 allein der Anschlag im Haus. Unter ausführlicher Darstellung der zur Frage der Rechtswirkung unterlassener oder falscher Angaben zum Datum des Hausanschlags und zum Ende der Anfechtungsfrist veröffentlichten Literatur kam das Rekursgericht aber zum Ergebnis, hier habe nicht nur das dem Antragsteller übersendete, sondern auch das angeschlagene Schreiben Unrichtigkeiten aufgewiesen, dies einerseits betreffend das Datum des Aushangs und andererseits hinsichtlich der Berechnung der Frist. Insbesondere die unrichtige Beurkundung des Datums des Anschlags hätte der Hausverwalterin auffallen müssen. In einem solchen Fall sei die durch den (zumindest fahrlässig handelnden) Verwalter vertretene Eigentümergemeinschaft weniger schutzwürdig als der anfechtungswillige Wohnungseigentümer, der vor erhebliche Schwierigkeiten gestellt sei, das tatsächliche Anschlagsdatum exakt zu ermitteln. Enthalte der Beschlussaushang selbst einen – wenn auch unrichtigen – Hinweis darauf, wann er angeschlagen wurde, so laufe – zumindest im Fall der Vordatierung – die Anfechtungsfrist erst ab dem verlautbarten, wenn auch unrichtigen Kundmachungsdatum.

[11] Da die Anfechtung fristgerecht sei, sei der Eigentümerbeschluss aus Gründen der Vereinfachung zunächst nur hinsichtlich des Einwands zu prüfen, der Antragsteller sei durch den Beschlussinitiator nicht ausreichend iSd § 24 Abs 4 letzter Satz WEG idF WEG-Novelle 2022 belehrt worden. Dazu vertrat das Rekursgericht die Auffassung, ein Verstoß gegen diese Aufklärungspflicht führe zu einem formellen Mangel der Beschlussfassung iSd § 24 Abs 6 WEG. Zu der – von den Antragsgegnern angesprochenen – Problematik, ob ein solcher Mangel kausal geworden sein müsse, also nachzuweisen wäre, dass eine ordnungsgemäße Belehrung ein anderes Beschlussergebnis gebracht hätte, meinte das Rekursgericht, es sei nicht auszuschließen, dass einzelne Miteigentümer, die für den Beschluss gestimmt haben, anders (nämlich gar nicht) abgestimmt hätten, hätten sie gewusst, dass die Unterlassung der Ausübung ihres Stimmrechts (wie nach bisheriger Rechtslage) nicht jedenfalls als Nein-Stimme gewertet werde, sondern allenfalls als Stimmenthaltung und damit neutrale Stimme. Aufgrund dieses Formmangels sei daher von einer Rechtsunwirksamkeit des angefochtenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft auszugehen. [11] Da die Anfechtung fristgerecht sei, sei der Eigentümerbeschluss aus Gründen der Vereinfachung zunächst nur hinsichtlich des Einwands zu prüfen, der Antragsteller sei durch den Beschlussinitiator nicht ausreichend iSd Paragraph 24, Absatz 4, letzter Satz WEG in der Fassung WEG-Novelle 2022 belehrt worden. Dazu vertrat das Rekursgericht die Auffassung, ein Verstoß gegen diese Aufklärungspflicht führe zu einem formellen Mangel der Beschlussfassung iSd Paragraph 24, Absatz 6, WEG. Zu der – von den Antragsgegnern angesprochenen – Problematik, ob ein solcher Mangel kausal geworden sein müsse, also nachzuweisen wäre, dass eine ordnungsgemäße Belehrung ein anderes Beschlussergebnis gebracht hätte, meinte das Rekursgericht, es sei nicht auszuschließen, dass einzelne Miteigentümer, die für den Beschluss gestimmt haben, anders (nämlich gar nicht) abgestimmt hätten, hätten sie gewusst, dass die Unterlassung der Ausübung ihres

Stimmrechts (wie nach bisheriger Rechtslage) nicht jedenfalls als Nein-Stimme gewertet werde, sondern allenfalls als Stimmenthaltung und damit neutrale Stimme. Aufgrund dieses Formmangels sei daher von einer Rechtsunwirksamkeit des angefochtenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft auszugehen.

[12] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, es sei höchstgerichtlich klarzustellen, ob die Anfechtungsfrist gemäß § 24 Abs 6 WEG auch dann (allein) durch das Datum des tatsächlichen Anschlags ausgelöst werde, wenn die auf dem Anschlag selbst enthaltene Information über den Anschlagstag unrichtig sei (und die Diskrepanz dem Hausverwalter auffallen hätte müssen) und inwieweit eine Kausalität der Verletzung der in § 24 Abs 4 letzter Satz WEG normierten Informationspflichten vorliegen müsse, um die Unwirksamkeit des Beschlusses herbeizuführen. [12] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, es sei höchstgerichtlich klarzustellen, ob die Anfechtungsfrist gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG auch dann (allein) durch das Datum des tatsächlichen Anschlags ausgelöst werde, wenn die auf dem Anschlag selbst enthaltene Information über den Anschlagstag unrichtig sei (und die Diskrepanz dem Hausverwalter auffallen hätte müssen) und inwieweit eine Kausalität der Verletzung der in Paragraph 24, Absatz 4, letzter Satz WEG normierten Informationspflichten vorliegen müsse, um die Unwirksamkeit des Beschlusses herbeizuführen.

[13] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der 1.- bis 4., 9.- und 13.-Antragsgegner mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im Sinne der Antragsabweisung abzuändern, hilfsweise die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die zweite, allenfalls erste Instanz zurückzuverweisen.

[14] Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

[15] Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig. Er ist im Sinne einer Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses des Rekursgerichts auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

[16] Die Revisionsrekurswerber machen zusammengefasst geltend, zur Frage der Verfristung weiche das Rekursgericht von der ständigen Rechtsprechung des Höchstgerichts ab, wonach nur der Anschlag im Haus die Anfechtungsfrist nach § 24 Abs 6 WEG auslösen könne, nicht hingegen ein – unrichtig – dort angeführtes späteres Datum. Überdies müssten nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs Formalfehler bei der Beschlussanfechtung kausal iSd § 24 Abs 6 WEG sein, eine Ausnahme sei nur bei der Verletzung des Anhörungsrechts nach § 24 Abs 1 WEG geboten. Da der Antragsteller gar nicht behauptet habe, einzelne Wohnungseigentümer hätten anders abgestimmt, wären sie über die Möglichkeit einer „neutralen Stimme“ iSd § 24 Abs 4 letzter Satz WEG idF WEG-Novelle 2022 aufgeklärt worden, liege insoweit auch eine Überraschungsentscheidung und daher eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens vor. [16] Die Revisionsrekurswerber machen zusammengefasst geltend, zur Frage der Verfristung weiche das Rekursgericht von der ständigen Rechtsprechung des Höchstgerichts ab, wonach nur der Anschlag im Haus die Anfechtungsfrist nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG auslösen könne, nicht hingegen ein – unrichtig – dort angeführtes späteres Datum. Überdies müssten nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs Formalfehler bei der Beschlussanfechtung kausal iSd Paragraph 24, Absatz 6, WEG sein, eine Ausnahme sei nur bei der Verletzung des Anhörungsrechts nach Paragraph 24, Absatz eins, WEG geboten. Da der Antragsteller gar nicht behauptet habe, einzelne Wohnungseigentümer hätten anders abgestimmt, wären sie über die Möglichkeit einer „neutralen Stimme“ iSd Paragraph 24, Absatz 4, letzter Satz WEG in der Fassung WEG-Novelle 2022 aufgeklärt worden, liege insoweit auch eine Überraschungsentscheidung und daher eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens vor.

Hiezu wurde erwogen:

[17] 1. Gegenstand dieses Beschlussanfechtungsverfahrens ist ein Umlaufbeschluss, mit dem der Hausverwaltung als Aufwandsentschädigung für die Herstellung des baubehördlich aufgetragenen Konsenses im Zusammenhang mit dazu erforderlichen Tätigkeiten ein Honorar im Umfang von 5 % der Herstellungskosten zuerkannt werden solle. Das Erstgericht wertete den Beschlussgegenstand als der ordentlichen Verwaltung zugehörig, weshalb die Bestimmungen für Beschlussanfechtung im Bereich der außerordentlichen Verwaltung (damit auch die dreimonatige Anfechtungsfrist iSd § 29 Abs 1 WEG) nicht anwendbar seien. Dies blieb schon im Rekursverfahren unwidersprochen, auch im Revisionsrekursverfahren wird diese Frage nicht releviert. Daher genügt der Verweis, dass nach der Rechtsprechung des Fachsenats (RS0120359; 5 Ob 133/07f mwN) die gleichzeitige Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes nach § 29 WEG nicht zur Verlängerung der Anfechtungsfrist für formelle Mängel führt und Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ausschließlich formelle Mängel sind. [17] 1. Gegenstand dieses

Beschlussanfechtungsverfahrens ist ein Umlaufbeschluss, mit dem der Hausverwaltung als Aufwandsentschädigung für die Herstellung des baubehördlich aufgetragenen Konsenses im Zusammenhang mit dazu erforderlichen Tätigkeiten ein Honorar im Umfang von 5 % der Herstellungskosten zuerkannt werden solle. Das Erstgericht wertete den Beschlussgegenstand als der ordentlichen Verwaltung zugehörig, weshalb die Bestimmungen für Beschlussanfechtung im Bereich der außerordentlichen Verwaltung (damit auch die dreimonatige Anfechtungsfrist iSd Paragraph 29, Absatz eins, WEG) nicht anwendbar seien. Dies blieb schon im Rekursverfahren unwidersprochen, auch im Revisionsrekursverfahren wird diese Frage nicht releviert. Daher genügt der Verweis, dass nach der Rechtsprechung des Fachsenats (RS0120359; 5 Ob 133/07f mwN) die gleichzeitige Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes nach Paragraph 29, WEG nicht zur Verlängerung der Anfechtungsfrist für formelle Mängel führt und Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ausschließlich formelle Mängel sind.

[18] 2.1. Maßgeblich für die Frage der Verfristung des Anfechtungsantrags sind daher (nur) § 24 Abs 5 und Abs 6 WEG. Nach § 24 Abs 5 WEG sind Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekanntzugeben. Gemäß § 24 Abs 6 WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend § 24 Abs 5 WEG mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses gerichtlich festgestellt wird. [18] 2.1. Maßgeblich für die Frage der Verfristung des Anfechtungsantrags sind daher (nur) Paragraph 24, Absatz 5 und Absatz 6, WEG. Nach Paragraph 24, Absatz 5, WEG sind Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekanntzugeben. Gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Paragraph 24, Absatz 5, WEG mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses gerichtlich festgestellt wird.

[19] 2.2. Nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats (RS0106946; 5 Ob 161/17p; vgl auch 5 Ob 207/19f) ist diese Anfechtungsfrist eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist, nach deren Ablauf das Anfechtungsrecht präkludiert ist. Fristen des materiellen Rechts sind Zeiträume, an deren Beachtung das Gesetz bestimmte materiell-rechtliche Rechtsfolgen knüpft (RS0038465 [T2]). Das Recht ist nach Ablauf der Frist erloschen (vglRS0130835). Der Antrag muss daher innerhalb der Frist bei Gericht einlangen, verspätete Anträge sind mit Sachbeschluss abzuweisen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 24 WEG Rz 48; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 § 24 WEG Rz 70). [19] 2.2. Nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats (RS0106946; 5 Ob 161/17p; vergleiche auch 5 Ob 207/19f) ist diese Anfechtungsfrist eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist, nach deren Ablauf das Anfechtungsrecht präkludiert ist. Fristen des materiellen Rechts sind Zeiträume, an deren Beachtung das Gesetz bestimmte materiell-rechtliche Rechtsfolgen knüpft (RS0038465 [T2]). Das Recht ist nach Ablauf der Frist erloschen (vergleiche RS0130835). Der Antrag muss daher innerhalb der Frist bei Gericht einlangen, verspätete Anträge sind mit Sachbeschluss abzuweisen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 Paragraph 24, WEG Rz 48; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 Paragraph 24, WEG Rz 70).

[20] 2.3. In der Rechtsprechung des Fachsenats wurde bereits ausgesprochen, dass dann, wenn der nach § 24 Abs 5 WEG anzufügende Hinweis unterlassen wird, dies auf den Fristenlauf keine Auswirkung hat (5 Ob 133/07f; 5 Ob 155/06i), zumal nur der Hausansschlag die Anfechtungsfristen des§ 24 Abs 6 WEG auslösen kann (RS0130029). Als Grund dafür wird die Einheitlichkeit des Fristenlaufs sowie die Rechtssicherheit und die Sicherstellung der Verwaltbarkeit genannt. Zu 5 Ob 20/16a führte der Fachsenat aus, dass grundsätzlich der Tag des Hausanschlags maßgeblich für den Beginn des Fristenlaufs ist. Wenn auch nach § 24 Abs 5 WEG der individuellen Verständigung der Wohnungseigentümer der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist beizufügen ist,

berührt das Fehlen dieser Angaben auch nach dieser Entscheidung die Rechtswirksamkeit des Beschlusses nicht. Der Fachsenat hatte die Frage, ob bzw welche Rechtsfolgen Irrtümer bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen könnten, aber nicht näher zu untersuchen, weil die Rechtzeitigkeit des dort verfahrenseinleitenden Schriftsatzes der Antragsteller nicht in Zweifel zu ziehen war, zumal die irrtümliche Anführung einer falschen Jahreszahl dort für jeden Empfänger offensichtlich war. Auch zu 5 Ob 63/17a konnte offen bleiben, ob und welche Rechtsfolgen ein allfälliger Irrtum bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen könnten. Die hier zu beantwortende Frage ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs daher bislang tatsächlich noch nicht abschließend geklärt. [20] 2.3. In der Rechtsprechung des Fachsenats wurde bereits ausgesprochen, dass dann, wenn der nach Paragraph 24, Absatz 5, WEG anzufügende Hinweis unterlassen wird, dies auf den Fristenlauf keine Auswirkung hat (5 Ob 133/07f; 5 Ob 155/06i), zumal nur der Hausanschlag die Anfechtungsfristen des Paragraph 24, Absatz 6, WEG auslösen kann (RS0130029). Als Grund dafür wird die Einheitlichkeit des Fristenlaufs sowie die Rechtssicherheit und die Sicherstellung der Verwaltbarkeit genannt. Zu 5 Ob 20/16a führte der Fachsenat aus, dass grundsätzlich der Tag des Hausanschlages maßgeblich für den Beginn des Fristenlaufs ist. Wenn auch nach Paragraph 24, Absatz 5, WEG der individuellen Verständigung der Wohnungseigentümer der Tag des Anschlages und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist beizufügen ist, berührt das Fehlen dieser Angaben auch nach dieser Entscheidung die Rechtswirksamkeit des Beschlusses nicht. Der Fachsenat hatte die Frage, ob bzw welche Rechtsfolgen Irrtümer bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen könnten, aber nicht näher zu untersuchen, weil die Rechtzeitigkeit des dort verfahrenseinleitenden Schriftsatzes der Antragsteller nicht in Zweifel zu ziehen war, zumal die irrtümliche Anführung einer falschen Jahreszahl dort für jeden Empfänger offensichtlich war. Auch zu 5 Ob 63/17a konnte offen bleiben, ob und welche Rechtsfolgen ein allfälliger Irrtum bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen könnten. Die hier zu beantwortende Frage ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs daher bislang tatsächlich noch nicht abschließend geklärt.

[21] 2.4. Die Literatur beschäftigt sich mit diesem Thema vor allem im Zusammenhang mit Fällen, in denen in den an die Wohnungseigentümer übersendeten Schreiben ein falscher Fristenlauf angegeben wird oder eine solche Angabe fehlt.

[2 2] Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht II23 § 24 WEG Rz 31; ebenso Würth in Rummel ABGB3 § 24 WEG 2002 Rz 7 aE) verneinen aus Gründen der Rechtssicherheit Auswirkungen auf den Fristenlauf. [22] Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht II23 Paragraph 24, WEG Rz 31; ebenso Würth in Rummel ABGB3 Paragraph 24, WEG 2002 Rz 7 aE) verneinen aus Gründen der Rechtssicherheit Auswirkungen auf den Fristenlauf.

[23] Kletečka (Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002, 143 [145]) meint, die Frist solle ab Anschlag unabhängig davon zu laufen beginnen, ob, wann und mit welchem Inhalt die Verständigung von der Beschlussfassung stattfand. Würde das (rechtzeitige) Zugehen der Verständigung den Fristenlauf beeinflussen, würde dies zu einer Uneinheitlichkeit des Fristenlaufs führen, die das Gesetz verhindern wolle. Bei schuldhaftem Verhalten des Verwalters sei an dessen Haftung zu denken.

[24] Palten (Wohnungseigentumsrecht3 [2003] Rz 154) lehnt unter Verweis auf Kletečka einen Einfluss fehlender oder falscher Angaben zum Fristenlauf/Fristbeginn auf den Beginn der Anfechtungsfrist ab und verweist ebenso auf eine mögliche Haftung des Verwalters.

[2 5] Painsi in GeKo-Wohnrecht II2 § 24 WEG 2002 Rz 72, hält selbst im Fall der Unrichtigkeit der Angaben des Verwalters aus Gründen der Rechtssicherheit nur das objektiv richtige Fristende für maßgeblich. [25] Painsi in GeKo-Wohnrecht II2 Paragraph 24, WEG 2002 Rz 72, hält selbst im Fall der Unrichtigkeit der Angaben des Verwalters aus Gründen der Rechtssicherheit nur das objektiv richtige Fristende für maßgeblich.

[26] Kothbauer in Dirnbacher (Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 20158 [2017], S 415) meint, eine unrichtig zu lang bekanntgegebene Frist für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung führe nicht zu deren tatsächlicher Verlängerung, weil der Verwalter nicht die Frist bestimme, sondern die richtige bekanntzugeben habe. Ob fehlende Angaben der Anfechtungsfrist Auswirkungen auf den Fristenlauf haben könnten, beantwortet er nicht abschließend. [26] Kothbauer in Dirnbacher (Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der WRN 20158 [2017], S 415) meint, eine unrichtig zu lang

bekanntgegebene Frist für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung führe nicht zu deren tatsächlicher Verlängerung, weil der Verwalter nicht die Frist bestimme, sondern die richtige bekanntzugeben habe. Ob fehlende Angaben der Anfechtungsfrist Auswirkungen auf den Fristenlauf haben könnten, beantwortet er nicht abschließend.

[2 7] Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 24 WEG Rz 72, tritt dafür ein, dass im Fall, dass der Verwalter in der individuellen Verständigung an den Hausbewohner bei der Fristberechnung einen Fehler mache, der nicht offensichtlich sei, dies die Frist für den Gutgläubigen verlängern müsse. [27] Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 24, WEG Rz 72, tritt dafür ein, dass im Fall, dass der Verwalter in der individuellen Verständigung an den Hausbewohner bei der Fristberechnung einen Fehler mache, der nicht offensichtlich sei, dies die Frist für den Gutgläubigen verlängern müsse.

[2 8] Illedits/Illedits-Lohr (Wohnungseigentum⁷ [2020] S 458 Rz 1459) schließen sich der Ansicht von Löcker an; Illedits (Wohnrecht-TaKomm⁴ [2022] § 24 WEG Rz 32) bezeichnet die Lehre als strittig und bezieht nicht Stellung. [28] Illedits/Illedits-Lohr (Wohnungseigentum⁷ [2020] S 458 Rz 1459) schließen sich der Ansicht von Löcker an; Illedits (Wohnrecht-TaKomm⁴ [2022] Paragraph 24, WEG Rz 32) bezeichnet die Lehre als strittig und bezieht nicht Stellung.

[2 9] Prader, WEG^{6.09} § 24 Anm 13, verweist darauf, ein Beschluss werde im Sinn der Rechtssicherheit rechtskräftig, selbst wenn eine individuelle Verständigung des Wohnungseigentümers unterbleibe oder der Aushang vorzeitig entfernt werde. Wähle der Verwalter aber – bewusst oder unbewusst – einen falschen Termin für den Aushang, müsse der von ihm genannte Termin gelten, weil er eine Fristenberechnung vorzunehmen habe (Prader, Verwaltung nach dem WEG 2002, immolex 2002, 202). [29] Prader, WEG^{6.09} Paragraph 24, Anmerkung 13, , verweist darauf, ein Beschluss werde im Sinn der Rechtssicherheit rechtskräftig, selbst wenn eine individuelle Verständigung des Wohnungseigentümers unterbleibe oder der Aushang vorzeitig entfernt werde. Wähle der Verwalter aber – bewusst oder unbewusst – einen falschen Termin für den Aushang, müsse der von ihm genannte Termin gelten, weil er eine Fristenberechnung vorzunehmen habe (Prader, Verwaltung nach dem WEG 2002, immolex 2002, 202).

[30] 3.1. Maßgeblich für die Beantwortung der hier strittigen Frage ist die Auslegung des § 24 Abs 6 WEG. Die Auslegung jeder Norm hat mit der Wortinterpretation zu beginnen, somit mit der Erforschung des Wortsinns, der Bedeutung eines Ausdruckes oder eines Gesetzes nach dem Sprachgebrauch (RS0008896). Überdies ist der Zusammenhang der auszulegenden Worte und Sätze mit anderen Worten und Sätzen der betreffenden Gesamtregelung und ihrer systematischen Stellung zu berücksichtigen (logische Auslegung, RS0008787). Bleibt nach Wortinterpretation und logischer Auslegung die Ausdrucksweise des Gesetzes dennoch zweifelhaft, ist die Absicht des Gesetzgebers zu erforschen (RS0008836 [T2]), wofür auch Gesetzesmaterialien herangezogen werden können (RS0008800). Der Sinn der Bestimmung ist unter Bedachtnahme auf ihren Zweck zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation) und die gesetzgeberische Regelung und die darin zum Ausdruck kommenden Wertmaßstäbe sind selbständig weiter und zu Ende zu denken (RS0008836 [T4]). Aufgabe des Rechtsanwenders ist es, unter gleichzeitiger Heranziehung aller zur Verfügung stehender Kriterien in wertender Entscheidung den Sinn der Regelung klarzustellen (RS0008836 [T3]). Der äußerst mögliche Wortsinn steckt dabei die Grenzen jeglicher Auslegung ab (RS0016495). [30] 3.1. Maßgeblich für die Beantwortung der hier strittigen Frage ist die Auslegung des Paragraph 24, Absatz 6, WEG. Die Auslegung jeder Norm hat mit der Wortinterpretation zu beginnen, somit mit der Erforschung des Wortsinns, der Bedeutung eines Ausdruckes oder eines Gesetzes nach dem Sprachgebrauch (RS0008896). Überdies ist der Zusammenhang der auszulegenden Worte und Sätze mit anderen Worten und Sätzen der betreffenden Gesamtregelung und ihrer systematischen Stellung zu berücksichtigen (logische Auslegung, RS0008787). Bleibt nach Wortinterpretation und logischer Auslegung die Ausdrucksweise des Gesetzes dennoch zweifelhaft, ist die Absicht des Gesetzgebers zu erforschen (RS0008836 [T2]), wofür auch Gesetzesmaterialien herangezogen werden können (RS0008800). Der Sinn der Bestimmung ist unter Bedachtnahme auf ihren Zweck zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation) und die gesetzgeberische Regelung und die darin zum Ausdruck kommenden Wertmaßstäbe sind selbständig weiter und zu Ende zu denken (RS0008836 [T4]). Aufgabe des Rechtsanwenders ist es, unter gleichzeitiger Heranziehung aller zur Verfügung stehender Kriterien in wertender Entscheidung den Sinn der Regelung klarzustellen (RS0008836 [T3]). Der äußerst mögliche Wortsinn steckt dabei die Grenzen jeglicher Auslegung ab (RS0016495).

[31] 3.2. Nach diesen Kriterien ist der Wortlaut der Bestimmung des § 24 Abs 6 WEG 2002 an sich eindeutig, spricht er doch davon, dass jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend § 24 Abs 5 WEG mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen kann, die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses gerichtlich festzustellen. Eine

Auslegungsbedürftigkeit kann sich überhaupt nur bei Mitberücksichtigung der Regelung des § 24 Abs 5 WEG ergeben, wonach Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer durch Anschlag an einer für alle deutlich sichtbaren Stelle des Hauses sowie Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen sind und diesem Beschluss ein Hinweis darauf beizufügen ist, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist und zugleich der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekanntgegeben werden muss. Aus diesen Hinweispflichten (die den Verwalter ohne Zweifel treffen), ergibt sich aber auch bei logisch-systematischer Auslegung nicht, dass ein anderes Datum als das des (tatsächlichen) Anschlags maßgeblich für die Frist des § 24 Abs 6 WEG sein sollte. [31] 3.2. Nach diesen Kriterien ist der Wortlaut der Bestimmung des Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 an sich eindeutig, spricht er doch davon, dass jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Paragraph 24, Absatz 5, WEG mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen kann, die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses gerichtlich festzustellen. Eine Auslegungsbedürftigkeit kann sich überhaupt nur bei Mitberücksichtigung der Regelung des Paragraph 24, Absatz 5, WEG ergeben, wonach Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer durch Anschlag an einer für alle deutlich sichtbaren Stelle des Hauses sowie Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen sind und diesem Beschluss ein Hinweis darauf beizufügen ist, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist und zugleich der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekanntgegeben werden muss. Aus diesen Hinweispflichten (die den Verwalter ohne Zweifel treffen), ergibt sich aber auch bei logisch-systematischer Auslegung nicht, dass ein anderes Datum als das des (tatsächlichen) Anschlags maßgeblich für die Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG sein sollte.

[32] 3.3. Dies entspricht auch dem Willen des historischen Gesetzgebers des WEG 2002. Der Ausschussbericht (AB 1050 BlgNR 21. GP 7 f) führt nämlich zum Fristenlauf für die Anfechtung konkret Folgendes aus: [32] 3.3. Dies entspricht auch dem Willen des historischen Gesetzgebers des WEG 2002. Der Ausschussbericht Ausschussbericht 1050, BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 7, f) führt nämlich zum Fristenlauf für die Anfechtung konkret Folgendes aus:

„Die Zustellung von Beschlüssen wird nun gegenüber der Regierungsvorlage im Sinn eines noch verbesserten Schutzes der Wohnungseigentümer verändert. Der Beschluss muss kumulativ durch Anschlag und durch Übersendung bekannt gemacht werden. Für den Lauf der Anfechtungsfrist ist jedoch – um die Einheitlichkeit des Fristenlaufs, die Rechtssicherheit (auch durch Vermeidung von Fragen etwa darüber, ob und wann einem Wohnungseigentümer die Postsendung zugekommen ist) und damit letztlich die Verwaltbarkeit sicherzustellen – nicht das Datum der Übersendung, sondern jenes des Anschlags des Beschlusses im Haus maßgebend. Diese Regelung muss aber mit einer weiteren Vorkehrung versehen werden, um zu vermeiden, dass ein Wohnungseigentümer unrichtigerweise den – späteren – Zugang des postalisch zugesendeten Beschlusses als fristauslösend ansieht und dadurch die Anfechtungsfrist versäumt. Um dieser Gefahr vorzubeugen, wird im vierten Satz des Abs. 5 angeordnet, dass auf die zeitliche Maßgeblichkeit des Hausanschlags hinzuweisen, über das Datum dieses Anschlags zu informieren und das daraus resultierende Ende der Frist mitzuteilen ist.“ Die Zustellung von Beschlüssen wird nun gegenüber der Regierungsvorlage im Sinn eines noch verbesserten Schutzes der Wohnungseigentümer verändert. Der Beschluss muss kumulativ durch Anschlag und durch Übersendung bekannt gemacht werden. Für den Lauf der Anfechtungsfrist ist jedoch – um die Einheitlichkeit des Fristenlaufs, die Rechtssicherheit (auch durch Vermeidung von Fragen etwa darüber, ob und wann einem Wohnungseigentümer die Postsendung zugekommen ist) und damit letztlich die Verwaltbarkeit sicherzustellen – nicht das Datum der Übersendung, sondern jenes des Anschlags des Beschlusses im Haus maßgebend. Diese Regelung muss aber mit einer weiteren Vorkehrung versehen werden, um zu vermeiden, dass ein Wohnungseigentümer unrichtigerweise den – späteren – Zugang des postalisch zugesendeten Beschlusses als fristauslösend ansieht und dadurch die Anfechtungsfrist versäumt. Um dieser Gefahr vorzubeugen, wird im vierten Satz des Absatz 5, angeordnet, dass auf die zeitliche Maßgeblichkeit des Hausanschlags hinzuweisen, über das Datum dieses Anschlags zu informieren und das daraus resultierende Ende der Frist mitzuteilen ist.

Künftig wird der Verwalter also eine Fristberechnung anzustellen haben. Im Hinblick darauf sind folgende Klarstellungen angebracht: Bei der ein-, drei- oder sechsmonatigen Anfechtungsfrist handelt es sich um eine materiell-rechtliche Frist (...). Für die Berechnung der Fristen sind daher die Regelungen des § 902 Abs. 2 ABGB (und damit übereinstimmend Art. 3 und 4 des Europäischen Übereinkommens über die Berechnung von Fristen, BGBl. Nr. 254/1983) zu beachten. Künftig wird der Verwalter also eine Fristberechnung anzustellen haben. Im Hinblick

darauf sind folgende Klarstellungen angebracht: Bei der ein-, drei- oder sechsmonatigen Anfechtungsfrist handelt es sich um eine materiell-rechtliche Frist (...). Für die Berechnung der Fristen sind daher die Regelungen des Paragraph 902, Absatz 2, ABGB (und damit übereinstimmend Artikel 3 und 4 des Europäischen Übereinkommens über die Berechnung von Fristen, Bundesgesetzblatt Nr. 254 aus 1983,) zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit des Hausanschlags für den Fristenlauf sei noch auf Folgendes hingewiesen: Wenn ein Wohnungseigentümer Anschläge vorzeitig entfernt und dadurch die gesetzlich vorgesehene Willensbildung der Gemeinschaft torpediert, kann dies – zumindest bei mehrfacher Wiederholung eines solchen Verhaltens – sogar einen Ausschlussgrund nach § 36 darstellen.“Im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit des Hausanschlags für den Fristenlauf sei noch auf Folgendes hingewiesen: Wenn ein Wohnungseigentümer Anschläge vorzeitig entfernt und dadurch die gesetzlich vorgesehene Willensbildung der Gemeinschaft torpediert, kann dies – zumindest bei mehrfacher Wiederholung eines solchen Verhaltens – sogar einen Ausschlussgrund nach Paragraph 36, darstellen.“

[33] Daraus geht unmissverständlich der Wille des Gesetzgebers hervor, im Gegensatz zur komplizierten Fristenregelung der Vorgängerbestimmungen des WEG 1975 die Anfechtungsmöglichkeiten einfach und transparent zu gestalten und aus Gründen der Einheitlichkeit und Rechtssicherheit auf einen formell bestimmbar, für alle Wohnungseigentümer gleichen Beginn des Fristenlaufs abzustellen.

[34] 3.4. Auch aus objektiv-teleologischer Sicht ist dies angezeigt (idS Painsi aaO). Die in § 24 Abs 5 WEG vorgesehenen Informations- und Aufklärungspflichten des Verwalters sollen zwar den einzelnen Wohnungseigentümer vor Rechtsirrtümern im Zusammenhang mit der Berechnung der Anfechtungsfrist bewahren. Die Übersendung der Mitteilung nach § 24 Abs 5 WEG dient damit der – bloßen – Information, soll aber keine konstitutive Wirkung haben; selbst die völlige Unterlassung der individuellen Übersendung des Beschlusses würde ja nach der bereits zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung (und überwiegenden Lehre) nicht auf den Beginn des Laufs der Anfechtungsfrist durchschlagen. Warum eine völlig fehlende Belehrung über den Beginn des Fristenlaufs und des Datums des Anschlags nichts an der Relevanz des tatsächlichen Anschlagsdatums ändern sollte, eine falsche Angabe aber doch, ist für den Fachsenat – wie auch einen Großteil der Lehre – nicht erkennbar. [34] 3.4. Auch aus objektiv-teleologischer Sicht ist dies angezeigt (idS Painsi aaO). Die in Paragraph 24, Absatz 5, WEG vorgesehenen Informations- und Aufklärungspflichten des Verwalters sollen zwar den einzelnen Wohnungseigentümer vor Rechtsirrtümern im Zusammenhang mit der Berechnung der Anfechtungsfrist bewahren. Die Übersendung der Mitteilung nach Paragraph 24, Absatz 5, WEG dient damit der – bloßen – Information, soll aber keine konstitutive Wirkung haben; selbst die völlige Unterlassung der individuellen Übersendung des Beschlusses würde ja nach der bereits zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung (und überwiegenden Lehre) nicht auf den Beginn des Laufs der Anfechtungsfrist durchschlagen. Warum eine völlig fehlende Belehrung über den Beginn des Fristenlaufs und des Datums des Anschlags nichts an der Relevanz des tatsächlichen Anschlagsdatums ändern sollte, eine falsche Angabe aber doch, ist für den Fachsenat – wie auch einen Großteil der Lehre – nicht erkennbar.

[35] 3.5. Mit Kothbauer, Palten und Klete?ka ist nämlich darauf zu verweisen, dass es zwar zu den Aufgaben des Verwalters gehört, Informationen iSd § 24 Abs 5 WEG anlässlich des den einzelnen Wohnungseigentümern zu übersendenden Schreibens zu liefern und insbesondere auch eine Fristberechnung vorzunehmen, sodass schuldhaft begangene Fehler in diesem Zusammenhang allenfalls zu Schadenersatzpflichten oder sogar einer Abberufung des Verwalters führen könnten. Dass aber eine objektiv unrichtige Angabe des Anschlags oder eine fehlerhafte Berechnung der Frist ungeachtet des eindeutigen Gesetzeswortlauts die rechtliche Konsequenz hätte, dass anfechtungswilligen Wohnungseigentümern, die darauf vertrauen, eine längere Anfechtungsfrist zur Verfügung steht, entspricht weder dem Willen des historischen Gesetzgebers noch Sinn und Zweck der Bestimmungen des WEG 2002 über die Anfechtungsfrist. [35] 3.5. Mit Kothbauer, Palten und Klete?ka ist nämlich darauf zu verweisen, dass es zwar zu den Aufgaben des Verwalters gehört, Informationen iSd Paragraph 24, Absatz 5, WEG anlässlich des den einzelnen Wohnungseigentümern zu übersendenden Schreibens zu liefern und insbesondere auch eine Fristberechnung vorzunehmen, sodass schuldhaft begangene Fehler in diesem Zusammenhang allenfalls zu Schadenersatzpflichten oder sogar einer Abberufung des Verwalters führen könnten. Dass aber eine objektiv unrichtige Angabe des Anschlags oder eine fehlerhafte Berechnung der Frist ungeachtet des eindeutigen Gesetzeswortlauts die rechtliche Konsequenz hätte, dass anfechtungswilligen Wohnungseigentümern, die darauf vertrauen, eine längere Anfechtungsfrist zur Verfügung steht, entspricht weder dem Willen des historischen Gesetzgebers noch Sinn und Zweck der Bestimmungen des WEG 2002 über die Anfechtungsfrist.

[36] 3.6. Wollte man mit Löcker (aaO) und Prader (aaO) im Fall objektiv unrichtiger Angaben des Verwalters nämlich auf die Gutgläubigkeit des einzelnen anfechtungswilligen Wohnungseigentümers abstellen, hätte dies die Rechtsfolge, dass die Einheitlichkeit des Fristenlaufs eben nicht mehr gewährleistet wäre. Schon im Zusammenhang mit der Fristwahrung wäre zu erörtern, wann der einzelne Wohnungseigentümer konkret in der Lage gewesen wäre, den tatsächlich erfolgten Hausanschlag wahrzunehmen oder sich über die (korrekte) Fristberechnung konkret zu informieren. Im Einzelnen wären diffizile Erwägungen erforderlich, ob Auffälligkeiten – wie hier das Beschlussdatum 22. Juli 2022 und das damit nicht korrespondierende Datum des Aushangs/Verlautbarung am 25. Juli 2022 – schon ausreichen könnten, eine Gutgläubigkeit des anfechtungswilligen Wohnungseigentümers zu verneinen. Anstelle der vom Gesetzgeber geforderten objektiven und für alle Wohnungseigentümer gleichen Grundlage der Fristberechnung wären subjektive Elemente maßgeblich und in jedem Einzelfall in einem Beweisverfahren zu prüfen. Dies würde dem deklarierten Ziel entgegenstehen, eine Einheitlichkeit des Fristenlaufs zu gewährleisten, die Rechtssicherheit zu wahren und die Verwaltbarkeit sicherzustellen. Dass die Hinweispflichten des § 24 Abs 5 WEG sich gar nicht auf den tatsächlich angeschlagenen Beschluss selbst, sondern nur auf das Übersendungsschreiben beziehen, sodass auch daraus kein Argument dafür abzuleiten ist, eine unrichtige Angabe des tatsächlichen Tags des Anschlags könnte an diesem als für die Fristauslösung relevant etwas ändern, sei nur ergänzend erwähnt. [36] 3.6. Wollte man mit Löcker (aaO) und Prader (aaO) im Fall objektiv unrichtiger Angaben des Verwalters nämlich auf die Gutgläubigkeit des einzelnen anfechtungswilligen Wohnungseigentümers abstellen, hätte dies die Rechtsfolge, dass die Einheitlichkeit des Fristenlaufs eben nicht mehr gewährleistet wäre. Schon im Zusammenhang mit der Fristwahrung wäre zu erörtern, wann der einzelne Wohnungseigentümer konkret in der Lage gewesen wäre, den tatsächlich erfolgten Hausanschlag wahrzunehmen oder sich über die (korrekte) Fristberechnung konkret zu informieren. Im Einzelnen wären diffizile Erwägungen erforderlich, ob Auffälligkeiten – wie hier das Beschlussdatum 22. Juli 2022 und das damit nicht korrespondierende Datum des Aushangs/Verlautbarung am 25. Juli 2022 – schon ausreichen könnten, eine Gutgläubigkeit des anfechtungswilligen Wohnungseigentümers zu verneinen. Anstelle der vom Gesetzgeber geforderten objektiven und für alle Wohnungseigentümer gleichen Grundlage der Fristberechnung wären subjektive Elemente maßgeblich und in jedem Einzelfall in einem Beweisverfahren zu prüfen. Dies würde dem deklarierten Ziel entgegenstehen, eine Einheitlichkeit des Fristenlaufs zu gewährleisten, die Rechtssicherheit zu wahren und die Verwaltbarkeit sicherzustellen. Dass die Hinweispflichten des Paragraph 24, Absatz 5, WEG sich gar nicht auf den tatsächlich angeschlagenen Beschluss selbst, sondern nur auf das Übersendungsschreiben beziehen, sodass auch daraus kein Argument dafür abzuleiten ist, eine unrichtige Angabe des tatsächlichen Tags des Anschlags könnte an diesem als für die Fristauslösung relevant etwas ändern, sei nur ergänzend erwähnt.

[37] 3.7. Im Übrigen ist der Ansicht des Rekursgerichts entgegenzuhalten, dass eine – selbst gewollte – Änderung der Frist für die Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft schon deshalb keine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung sein kann, in deren Rahmen die Eigentümergemeinschaft durch den Verwalter vertreten werden könnte, weil der Gesetzgeber die Beschlussanfechtung als Individualrecht jedes einzelnen Wohnungseigentümers gestaltet hat und eine Kompetenz des Verwalters, durch eine unterlassene oder unrichtige Angabe des Tags des Anschlags eine Änderung des im Gesetz vorgesehenen Fristenlaufs herbeizuführen, dem Gesetz nicht zu entnehmen ist.

3.8. Zusammenfassend folgt:

[38] Die Anfechtungsfrist nach § 24 Abs 6 WEG 2002 wird auch dann (allein) durch das Datum des tatsächlichen Anschlags ausgelöst, wenn die auf dem Anschlag selbst enthaltene Information über den Tag des Anschlags unrichtig ist. Auf eine unrichtige Fristberechnung des Verwalters kommt es nicht an. [38] Die Anfechtungsfrist nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 wird auch dann (allein) durch das Datum des tatsächlichen Anschlags ausgelöst, wenn die auf dem Anschlag selbst enthaltene Information über den Tag des Anschlags unrichtig ist. Auf eine unrichtige Fristberechnung des Verwalters kommt es nicht an.

[39] 4.1. Soweit der Antragsteller dem Verfristungseinwand – ohne konkrete Ausführungen dazu – die Rechtsmissbräuchlichkeit des Verhaltens der Verwalterin entgegenhält, ist ihm zu entgegen:

[40] 4.2. Zwar müsste der durch den Ablauf einer Präklusivfrist Begünstigte die Ausübung des Rechts auch nach verstrichener Frist dann noch zulassen oder das bereits erloschene Recht als bestehend hinnehmen, wenn seine Berufung auf diese Ausschlussfrist gegen Treu und Glauben verstieße (RS0116131 [zur Frist des § 95 EheG; RS0016788; RS0082179 [Ausschlussfristen im Versicherungsvertragsrecht]). Dabei wird auf ein Verhalten des

Anspruchsgegners abgestellt, durch das der Anspruchsberechtigte veranlasst wird, seine Forderung nicht fristgerecht geltend zu machen (RS0016824). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. [40] 4.2. Zwar müsste der durch den Ablauf einer Präklusivfrist Begünstigte die Ausübung des Rechts auch nach verstrichener Frist dann noch zulassen oder das bereits erloschene Recht als bestehend hinnehmen, wenn seine Berufung auf diese Ausschlussfrist gegen Treu und Glauben verstieße (RS0116131 [zur Frist des Paragraph 95, EheG]; RS0016788; RS0082179 [Ausschlussfristen im Versicherungsvertragsrecht]). Dabei wird auf ein Verhalten des Anspruchsgegners abgestellt, durch das der Anspruchsberechtigte veranlasst wird, seine Forderung nicht fristgerecht geltend zu machen (RS0016824). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor.

[41] 4.3. Wie bereits erwähnt ist die Eigentümergemeinschaft nicht Anspruchsgegnerin im Beschlussanfechtungsverfahren, das zwischen dem anfechtungswilligen Wohnungseigentümern und allen übrigen Wohnungseigentümern zu führen ist. Im Bereich des Streits um die interne Willensbildung der Eigentümergemeinschaft könnte diese schon deshalb durch den Verwalter daher nicht vertreten werden. Der Einwand des Rechtsmissbrauchs geht schon aus diesem Grund ins Leere.

[42] 5. Dessen ungeachtet kann die Frage, ob das konkrete Beschlussanfechtungsbegehren des Antragstellers präkludiert ist, noch nicht abschließend beantwortet werden. Die erstgerichtlichen Feststellungen, der Anschlag des Beschlusses sei bereits am 22. Juli 2022 erfolgt, bekämpfte der Antragsteller mittels Beweistrüge, die das Rekursgericht – ausgehend von seiner nun vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsauffassung – nicht erledigte. Davon hängt aber ab, ob die Beschlussanfechtung nach § 24 Abs 6 WEG hier tatsächlich bereits präkludiert ist. Die Rekursentscheidung war daher zur Erledigung der Beweistrüge durch das Rekursgericht aufzuheben. [42] 5. Dessen ungeachtet kann die Frage, ob das konkrete Beschlussanfechtungsbegehren des Antragstellers präkludiert ist, noch nicht abschließend beantwortet werden. Die erstgerichtlichen Feststellungen, der Anschlag des Beschlusses sei bereits am 22. Juli 2022 erfolgt, bekämpfte der Antragsteller mittels Beweistrüge, die das Rekursgericht – ausgehend von seiner nun vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsauffassung – nicht erledigte. Davon hängt aber ab, ob die Beschlussanfechtung nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG hier tatsächlich bereits präkludiert ist. Die Rekursentscheidung war daher zur Erledigung der Beweistrüge durch das Rekursgericht aufzuheben.

[43] 6.1. Auf die weitere vom Rekursgericht als erheblich aufgeworfene Rechtsfrage der Kausalität der Verletzung der Informationspflicht des § 24 Abs 4 letzter Satz WEG idF WEG-Novelle 2022 wird erst einzugehen sein, sollte sich die Beschlussanfechtung nicht als präkludiert erweisen. Aus prozessökonomischen Gründen sei aber bereits jetzt darauf hingewiesen, dass sich schon die – von den Vorinstanzen implizit unterstellte – Anwendbarkeit dieses Belehrungserfordernisses nach den bisherigen Feststellungen – im Gegensatz zur Auffassung der Revisionsrekurswerber – noch nicht abschließend beurteilen lässt. [43] 6.1. Auf die weitere vom Rekursgericht als erheblich aufgeworfene Rechtsfrage der Kausalität der Verletzung der Informationspflicht des Paragraph 24, Absatz 4, letzter Satz WEG in der Fassung WEG-Novelle 2022 wird erst einzugehen sein, sollte sich die Beschlussanfechtung nicht als präkludiert erweisen. Aus prozessökonomischen Gründen sei aber bereits jetzt darauf hingewiesen, dass sich schon die – von den Vorinstanzen implizit unterstellte – Anwendbarkeit dieses Belehrungserfordernisses nach den bisherigen Feststellungen – im Gegensatz zur Auffassung der Revisionsrekurswerber – noch nicht abschließend beurteilen lässt.

[44] 6.2. Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist nun gemäß § 24 Abs 4 WEG entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Bei Stimmengleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen. Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin gemäß § 24 Abs 4 letzter Satz WEG über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. [44] 6.2. Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist nun gemäß Paragraph 24, Absatz 4, WEG entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Bei Stimmengleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen. Wer den Wohnungseigentümern

einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin gemäß Paragraph 24, Absatz 4, letzter Satz WEG über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

[45] 6.3. Im Revisionsrekursverfahren ist nicht strittig, dass eine derartige Belehrung unterblieb. Die Änderungen in § 24 Abs 4 WEG sind aber gemäß § 58g Abs 4 WEG nur auf Willensbildungen anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2022 eingeleitet werden. Abzustellen ist bei Umlaufbeschlüssen auf die erstmalige Bekanntmachung des Beschlussvorschlags durch den Initiator gegenüber einem (anderen) Wohnungseigentümer (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 58g WEG Rz 4; vgl auch Kothbauer, Änderungen im Bereich der Beschlussfassung sowie der Eigentümerversammlungen, immolex 2022/3). [45] 6.3. Im Revisionsrekursverfahren ist nicht strittig, dass eine derartige Belehrung unterblieb. Die Änderungen in Paragraph 24, Absatz 4, WEG sind aber gemäß Paragraph 58 g, Absatz 4, WEG nur auf Willensbildungen anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2022 eingeleitet werden. Abzustellen ist bei Umlaufbeschlüssen auf die erstmalige Bekanntmachung des Beschlussvorschlags durch den Initiator gegenüber einem (anderen) Wohnungseigentümer (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 58 g, WEG Rz 4; vergleiche auch Kothbauer, Änderungen im Bereich der Beschlussfassung sowie der Eigentümerversammlungen, immolex 2022/3).

[46] 6.4. Hier wurde nach den Feststellungen das Umlaufverfahren zwar mit Schreiben vom 28. Juni 2022 initiiert, das den Wohnungseigentümern allerdings entweder per Post oder per E-Mail zugesendet wurde. Da es auf die Bekanntmachung dieses Beschlussvorschlags gegenüber (zumindest) einem anderen Wohnungseigentümer ankommt, ist auf den Zugang des Beschlussvorschlags an zumindest einen anderen Wohnungseigentümer abzustellen, der sich aus den bisherigen Feststellungen nicht verlässlich ergibt und bislang im Verfahren auch nicht erörtert wurde. Wäre der Zugang des E-Mails oder Poststücks an einen Wohnungseigentümer bereits vor dem 1. Juli 2022 erfolgt, wäre von der Einleitung dieses Willensbildungsvorgangs vor diesem Datum auszugehen; die Neuerungen des § 24 Abs 4 letzter Satz WEG wären diesfalls nicht anwendbar. [46] 6.4. Hier wurde nach den Feststellungen das Umlaufverfahren zwar mit Schreiben vom 28. Juni 2022 initiiert, das den Wohnungseigentümern allerdings entweder per Post oder per E-Mail zugesendet wurde. Da es auf die Bekanntmachung dieses Beschlussvorschlags gegenüber (zumindest) einem anderen Wohnungseigentümer ankommt, ist auf den Zugang des Beschlussvorschlags an zumindest einen anderen Wohnungseigentümer abzustellen, der sich aus den bisherigen Feststellungen nicht verlässlich ergibt und bislang im Verfahren auch nicht erörtert wurde. Wäre der Zugang des E-Mails oder Poststücks an einen Wohnungseigentümer bereits vor dem 1. Juli 2022 erfolgt, wäre von der Einleitung dieses Willensbildungsvorgangs vor diesem Datum auszugehen; die Neuerungen des Paragraph 24, Absatz 4, letzter Satz WEG wären diesfalls nicht anwendbar.

[47] 7. Da die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG erst aufgrund des Ergebnisses in der Hauptsache angestellt werden können, waren die Kosten des Revisionsrekursverfahrens vorzubehalten. [47] 7. Da die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG erst aufgrund des Ergebnisses in der Hauptsache angestellt werden können, waren die Kosten des Revisionsrekursverfahrens vorzubehalten.

Textnummer

E143583

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00183.24H.1218.000

Im RIS seit

02.03.2025

Zuletzt aktualisiert am

23.10.2025

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