

TE OGH 2024/4/16 5Ob40/24d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.04.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragsteller 1. M*, vertreten durch Mag. Carl Handlechner, Rechtsanwalt in Salzburg, 2. F*, vertreten durch Mag. Klaudius May, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. S*, 2. F*, beide vertreten durch MMag. Lisa Pirker, Rechtsanwältin in Salzburg, 3. M*, 4. C*, diese vertreten durch MMag. Lisa Pirker, Rechtsanwältin in Salzburg, wegen § 24 Abs 6, § 52 Abs 1 Z 4 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Zweitantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 4. Jänner 2024, GZ 53 R 240/23k-15, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragsteller 1. M*, vertreten durch Mag. Carl Handlechner, Rechtsanwalt in Salzburg, 2. F*, vertreten durch Mag. Klaudius May, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. S*, 2. F*, beide vertreten durch MMag. Lisa Pirker, Rechtsanwältin in Salzburg, 3. M*, 4. C*, diese vertreten durch MMag. Lisa Pirker, Rechtsanwältin in Salzburg, wegen Paragraph 24, Absatz 6,, Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Zweitantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 4. Jänner 2024, GZ 53 R 240/23k-15, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist die Anfechtung des Punkts 5 eines von der Eigentümergemeinschaft am 27. 4. 2023 gefassten Beschlusses betreffend das ewige Ruhen näher bezeichneter Verfahren wegen (behaupteter) rückständiger Betriebskosten- und Rücklagenkonti gegen den Zweitantragsgegner, die Viertantragsgegnerin und die Rechtsvorgängerin des Zweitantragsgegners und der Drittantragsgegnerin.

[2] Das Erstgericht wies (der Sache nach – vgl 5 Ob 4/10i) das Anfechtungsbegehren ab, indem es insoweit die Rechtswirksamkeit des Beschlusses feststellte. [2] Das Erstgericht wies (der Sache nach – vergleiche 5 Ob 4/10i) das Anfechtungsbegehren ab, indem es insoweit die Rechtswirksamkeit des Beschlusses feststellte.

[3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit jeweils 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Der außerordentliche Revisionsrekurs des Zweitantragstellers zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[5] 1. Eine bloß formelhafte Rüge einer unrichtigen Lösung der Rechtsfrage ermöglicht keine Prüfung, ob die Entscheidung der zweiten Instanz eine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (vgl RS0043654). Behauptet der Revisionsrekurswerber, das Rekursgericht sei von höchstgerichtlicher Judikatur abgewichen, hat er die seines Erachtens für seine Rechtsmeinung sprechenden Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs anzuführen und darzulegen, inwieweit sich das Rechtsmittelgericht damit in Widerspruch gesetzt hat (RS0043654 [T5]; jüngst 5 Ob 194/23z). Wird die Entscheidung der zweiten Instanz auch auf eine selbständig dargestellte Hilfsbegründung gestützt, muss diese im außerordentlichen Rechtsmittel bekämpft werden (RS0118709). Dem wird der außerordentliche Revisionsrekurs des Zweitantragstellers nicht gerecht. [5] 1. Eine bloß formelhafte Rüge einer unrichtigen Lösung der Rechtsfrage ermöglicht keine Prüfung, ob die Entscheidung der zweiten Instanz eine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (vergleiche RS0043654). Behauptet der Revisionsrekurswerber, das Rekursgericht sei von höchstgerichtlicher Judikatur abgewichen, hat er die seines Erachtens für seine Rechtsmeinung sprechenden Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs anzuführen und darzulegen, inwieweit sich das Rechtsmittelgericht damit in Widerspruch gesetzt hat (RS0043654 [T5]; jüngst 5 Ob 194/23z). Wird die Entscheidung der zweiten Instanz auch auf eine selbständig dargestellte Hilfsbegründung gestützt, muss diese im außerordentlichen Rechtsmittel bekämpft werden (RS0118709). Dem wird der außerordentliche Revisionsrekurs des Zweitantragstellers nicht gerecht.

[6] 2. Das Rekursgericht stützte seine Entscheidung einerseits darauf, dass die Antragsteller im Verfahren nach § 24 Abs 6 iVm § 52 Abs 1 Z 4 WEG die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses etwa wegen Vorliegen eines Stimmrechtsausschlusses nach § 24 Abs 3 WEG nachzuweisen hätten und daher auch ein dafür allenfalls notwendiges Potential für die Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen. Andererseits verneinte das Rekursgericht (mit ausführlicher Begründung) auch ein wirtschaftliches Naheverhältnis der für den Beschluss stimmenden Antragsgegner. [6] 2. Das Rekursgericht stützte seine Entscheidung einerseits darauf, dass die Antragsteller im Verfahren nach Paragraph 24, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses etwa wegen Vorliegen eines Stimmrechtsausschlusses nach Paragraph 24, Absatz 3, WEG nachzuweisen hätten und daher auch ein dafür allenfalls notwendiges Potential für die Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen. Andererseits verneinte das Rekursgericht (mit ausführlicher Begründung) auch ein wirtschaftliches Naheverhältnis der für den Beschluss stimmenden Antragsgegner.

[7] 3.1. Der Revisionsrekurswerber befasst sich in seinem Rechtsmittel nahezu ausschließlich mit der Frage des wirtschaftlichen Naheverhältnisses aufgrund eines „Zusammenschlusses zwecks wechselseitiger abstimmungsmäßiger Unterstützung zur jeweiligen Schuldbefreiung“ und meint eine teilweise materielle Derogierung des § 24 Abs 3 WEG zu erkennen. Aufgrund „eminenter Gefahrenpotentials“ für die Eigentümergemeinschaft sei hier von der Notwendigkeit eines Stimmrechtsausschlusses der sich gegenseitig unterstützenden Miteigentümer auszugehen. [7] 3.1. Der Revisionsrekurswerber befasst sich in seinem Rechtsmittel nahezu ausschließlich mit der Frage des wirtschaftlichen Naheverhältnisses aufgrund eines „Zusammenschlusses zwecks wechselseitiger abstimmungsmäßiger Unterstützung zur jeweiligen Schuldbefreiung“ und meint eine teilweise materielle Derogierung des Paragraph 24, Absatz 3, WEG zu erkennen. Aufgrund „eminenter Gefahrenpotentials“ für die Eigentümergemeinschaft sei hier von der Notwendigkeit eines Stimmrechtsausschlusses der sich gegenseitig unterstützenden Miteigentümer auszugehen.

[8] 3.2. Aus den von ihm zitierten Entscheidungen lässt sich aber nicht ableiten, dass das Rekursgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung abgewichen wäre. Die den RS0118453 begründende Entscheidung 5 Ob 246/03t befasste sich mit dem zum Stimmrechtsausschluss führenden wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Geschäftspartner einer Eigentümergemeinschaft, machte ihn von der Intensität der Beziehung zwischen den in Rede stehenden Personen und vom Zweck des Geschäfts abhängig, und sprach aus, dass ein solches nicht nur dann bestehen kann, wenn der an der Willensbildung der Gemeinschaft teilnehmende Wohnungseigentümer als Gesellschafter oder Geschäftsführer des Geschäftspartners fungiert, weil auch konzernmäßigen Verflechtungen und wirtschaftlichen Beteiligungen nachzugehen ist, die auf gleichgerichtete (der Eigentümergemeinschaft abträgliche) Interessen schließen lassen. Auch Abhängigkeiten aufgrund eines Dienstvertrags oder ständiger Zusammenarbeit in einem Auftrags- oder

Werkvertragsverhältnis könnten ein wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinn des § 24 Abs 3 WEG indizieren. Derartige Umstände wurden hier nicht festgestellt, die Entscheidung ist nicht einschlägig. [8] 3.2. Aus den von ihm zitierten Entscheidungen lässt sich aber nicht ableiten, dass das Rekursgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung abgewichen wäre. Die den RS0118453 begründende Entscheidung 5 Ob 246/03t befasste sich mit dem zum Stimmrechtsausschluss führenden wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Geschäftspartner einer Eigentümergemeinschaft, machte ihn von der Intensität der Beziehung zwischen den in Rede stehenden Personen und vom Zweck des Geschäfts abhängig, und sprach aus, dass ein solches nicht nur dann bestehen kann, wenn der an der Willensbildung der Gemeinschaft teilnehmende Wohnungseigentümer als Gesellschafter oder Geschäftsführer des Geschäftspartners fungiert, weil auch konzernmäßigen Verflechtungen und wirtschaftlichen Beteiligungen nachzugehen ist, die auf gleichgerichtete (der Eigentümergemeinschaft abträgliche) Interessen schließen lassen. Auch Abhängigkeiten aufgrund eines Dienstvertrags oder ständiger Zusammenarbeit in einem Auftrags- oder Werkvertragsverhältnis könnten ein wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinn des Paragraph 24, Absatz 3, WEG indizieren. Derartige Umstände wurden hier nicht festgestellt, die Entscheidung ist nicht einschlägig.

[9] 3.3. 5 Ob 40/19x betraf die Beschlussfassung über die klageweise Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen der dortigen Antragsgegner gegen die dortige Antragstellerin. Gegenstand war die Wahl des Gewährleistungsbehelfs, die Form des Schadenersatzes und eine Kostentragungsregel zulasten der Eigentümergemeinschaft. Konzernmäßige Verflechtungen und wirtschaftliche Beteiligungen der dortigen Antragstellerin und Siebtantragsgegnerin führten zu einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen diesen, das wegen des erheblichen Gefährdungspotenzials des Beschlussgegenstands zum Stimmrechtsausschluss beider führte. Auch diese Entscheidung ist nicht einschlägig, zumal sich ein erhebliches „Gefährdungspotenzial“ für die Eigentümergemeinschaft hier nicht ergibt.

[10] 3.4. In der Entscheidung 5 Ob 182/19d – die der Revisionsrekurswerber selbst für nicht einschlägig hält – führte der Fachsenat aus, dass es auf der Hand liegt, dass bereits von einem Fensteraustausch betroffene Mit- und Wohnungseigentümer deshalb dafür stimmten, anderen betroffenen Mit- und Wohnungseigentümern ihre Kosten zu ersetzen, weil sie selbst ebenfalls Kostenersatz ansprechen wollten. Dort war aufgrund der nicht unterscheidenden Formulierung des Beschlusses von einem einheitlichen Beschlussgegenstand auszugehen, bei dem sich ein – allenfalls nur partieller – Stimmrechtsausschluss einzelner betroffener Mit- und Wohnungseigentümer auf den gesamten Beschlussinhalt auswirkte. Ein solcher Fall lag hier nicht vor, weil zum Beschlusspunkt 5 eine getrennte Abstimmung zu den einzelnen dort genannten Verfahren durchgeführt wurde und sich der jeweils betroffene Miteigentümer der Stimme enthielt. Dass das Rekursgericht zulasten des Revisionsrekurswerbers von den Grundsätzen der Entscheidung 5 Ob 182/19d abgewichen wäre, behauptet er nicht und ist auch nicht erkennbar.

[11] 4.1. In Ansehung der weiteren (tragenden) Begründung des Rekursgerichts, die Antragsteller hätten den Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG einschließlich des dafür allenfalls notwendigen Potentials für die Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen darzutun, was ihnen nicht gelungen sei, wird der Revisionsrekurs den Anforderungen des § 65 Abs 3 Z 6 AußStrG nicht gerecht. Er weist nur pauschal – in sich widersprüchlich – darauf hin, das Rekursgericht weiche von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ab oder betrete rechtliches Neuland. [11] 4.1. In Ansehung der weiteren (tragenden) Begründung des Rekursgerichts, die Antragsteller hätten den Stimmrechtsausschluss nach Paragraph 24, Absatz 3, WEG einschließlich des dafür allenfalls notwendigen Potentials für die Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen darzutun, was ihnen nicht gelungen sei, wird der Revisionsrekurs den Anforderungen des Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 6, AußStrG nicht gerecht. Er weist nur pauschal – in sich widersprüchlich – darauf hin, das Rekursgericht weiche von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ab oder betrete rechtliches Neuland.

[12] 4.2. Dass sich das Gericht im Hinblick auf die eingeschränkte (vgl RS0083783, RS0029344, RS0069653) Amtswegigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren auf den geltend gemachten Beschlussanfechtungsgrund zu beschränken hat, entspricht der Rechtsprechung des Fachsenats (5 Ob 48/13i [zu § 29 WEG]). Die Auffassung des Rekursgerichts, bei einer behaupteten Gesetzwidrigkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft wegen Vorliegens eines Stimmrechtsausschlusses hätte der Anfechtende auch die Voraussetzungen dafür jedenfalls qualifiziert zu behaupten (selbst wenn ihn dazu keine förmliche Beweislast treffen mag; vgl RS0083783), hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung. Schon an ausreichenden Behauptungen der Antragsteller zu einem Gefährdungspotenzial der Eigentümergemeinschaft mangelte es hier. Da die Gerichte die im Rahmen des geltend

gemachten Beschlussanfechtungsgrundes gewonnene Sachverhaltsgrundlage zu berücksichtigen haben (RS0083783 [T12]) und sich daraus eine Gefährdung der Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht ableiten lässt, hätte der Revisionsrekurswerber auszuführen gehabt, wodurch konkret das Rekursgericht von welcher konkreten höchstgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen sei oder rechtliches Neuland betreten habe. Dies ist aber unterblieben. [12] 4.2. Dass sich das Gericht im Hinblick auf die eingeschränkte vergleiche RS0083783, RS0029344, RS0069653) Amtswegigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren auf den geltend gemachten Beschlussanfechtungsgrund zu beschränken hat, entspricht der Rechtsprechung des Fachsenats (5 Ob 48/13i [zu Paragraph 29, WEG]). Die Auffassung des Rekursgerichts, bei einer behaupteten Gesetzeswidrigkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft wegen Vorliegens eines Stimmrechtsausschlusses hätte der Anfechtende auch die Voraussetzungen dafür jedenfalls qualifiziert zu behaupten (selbst wenn ihn dazu keine förmliche Beweislast treffen mag; vergleiche RS0083783), hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung. Schon an ausreichenden Behauptungen der Antragsteller zu einen Gefährdungspotenzial der Eigentümergemeinschaft mangelte es hier. Da die Gerichte die im Rahmen des geltend gemachten Beschlussanfechtungsgrundes gewonnene Sachverhaltsgrundlage zu berücksichtigen haben (RS0083783 [T12]) und sich daraus eine Gefährdung der Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht ableiten lässt, hätte der Revisionsrekurswerber auszuführen gehabt, wodurch konkret das Rekursgericht von welcher konkreten höchstgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen sei oder rechtliches Neuland betreten habe. Dies ist aber unterblieben.

[13] 5. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [13] 5. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E141396

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00040.24D.0416.000

Im RIS seit

03.06.2024

Zuletzt aktualisiert am

09.10.2024

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