

TE OGH 2017/6/27 5Ob63/17a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. Johann Etienne K*, gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *, als Antragsgegner, darunter 4. Wolfgang S*, und 36. Fritz S*, letztere vertreten durch Dr. Michael Günther, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 4, 5 WEG iVm §§ 24 Abs 6, 29 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Februar 2017, GZ 40 R 157/16h-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 16. Februar 2016, GZ 30 Msch 8/15p-10, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. Johann Etienne K*, gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *, als Antragsgegner, darunter 4. Wolfgang S*, und 36. Fritz S*, letztere vertreten durch Dr. Michael Günther, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, 5, WEG in Verbindung mit Paragraphen 24, Absatz 6, 29, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Februar 2017, GZ 40 R 157/16h-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 16. Februar 2016, GZ 30 Msch 8/15p-10, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Mit der Frage, ob das Erstgericht verpflichtet gewesen wäre, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, hat sich das Rekursgericht ausführlich auseinandergesetzt und einen Verfahrensmangel verneint. Ein angeblicher Mangel des erstgerichtlichen Verfahrens, der vom Rekursgericht nicht als solcher erkannt wurde, kann aber nach dem Grundsatz, dass jeder Verfahrensmangel immer nur einmal und zwar in der nächsthöheren Instanz wahrgenommen werden kann, im Revisionsrekursverfahren nicht abermals geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0043919, RS0050037, RS0030748).

2. Die Auffassung der Vorinstanzen, die Anfechtung jeglicher Beschlüsse über Maßnahmen der

Liegenschaftsverwaltung aus formellen Gründen nach § 24 Abs 6 WEG habe binnen Monatsfrist ab Hausanschlag zu erfolgen, während lediglich Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 Abs 1 WEG noch innerhalb der dort genannten (drei- bzw sechsmonatigen) Frist ab Hausanschlag aus inhaltlichen Gründen angefochten werden könnten, entspricht ebenso der ständigen Rechtsprechung wie die Beurteilung, dass es nicht zur Verlängerung der einmonatigen Anfechtungsfrist aufgrund formeller Mängel führt, wenn ein Miteigentümer einen Mehrheitsbeschluss (auch) nach § 29 WEG anfecht (RIS-Justiz RS0120359). Diese Auffassung wird auch in der Lehre übereinstimmend geteilt (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 24 WEG Rz 50; Löcker in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht3 § 24 WEG Rz 55; Prader WEG4 § 24 Anm 12; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig2 § 24 WEG Rz 25).2. Die Auffassung der Vorinstanzen, die Anfechtung jeglicher Beschlüsse über Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung aus formellen Gründen nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG habe binnen Monatsfrist ab Hausanschlag zu erfolgen, während lediglich Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gemäß Paragraph 29, Absatz eins, WEG noch innerhalb der dort genannten (drei- bzw sechsmonatigen) Frist ab Hausanschlag aus inhaltlichen Gründen angefochten werden könnten, entspricht ebenso der ständigen Rechtsprechung wie die Beurteilung, dass es nicht zur Verlängerung der einmonatigen Anfechtungsfrist aufgrund formeller Mängel führt, wenn ein Miteigentümer einen Mehrheitsbeschluss (auch) nach Paragraph 29, WEG anfecht (RIS-Justiz RS0120359). Diese Auffassung wird auch in der Lehre übereinstimmend geteilt (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 Paragraph 24, WEG Rz 50; Löcker in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht3 Paragraph 24, WEG Rz 55; Prader WEG4 Paragraph 24, Anmerkung 12, ; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig2 Paragraph 24, WEG Rz 25).

3. Der Revisionsrekurswerber zieht diese herrschende Rechtsprechung zwar nicht in Zweifel, sieht eine erhebliche Rechtsfrage aber darin, ob die Frist zur Beschlussanfechtung gemäß § 24 WEG mittels Hausanschlag der zuständigen Hausverwaltung verlängert werden könne.3. Der Revisionsrekurswerber zieht diese herrschende Rechtsprechung zwar nicht in Zweifel, sieht eine erhebliche Rechtsfrage aber darin, ob die Frist zur Beschlussanfechtung gemäß Paragraph 24, WEG mittels Hausanschlag der zuständigen Hausverwaltung verlängert werden könne.

3.1. Ob bzw welche Rechtsfolgen ein allfälliger Irrtum bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen könnte, ließ der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 20/16a ausdrücklich dahingestellt, zumal der Meinungsstand in der Literatur hiezu nicht einheitlich sei (vgl die Hinweise in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 24 WEG Rz 31). Auch hier bedarf diese Frage allerdings keiner abschließenden Klärung:3.1. Ob bzw welche Rechtsfolgen ein allfälliger Irrtum bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen könnte, ließ der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 20/16a ausdrücklich dahingestellt, zumal der Meinungsstand in der Literatur hiezu nicht einheitlich sei vergleiche die Hinweise in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 Paragraph 24, WEG Rz 31). Auch hier bedarf diese Frage allerdings keiner abschließenden Klärung:

3.2. Im besonderen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gilt ausnahmslos das Neuerungsverbot (RIS-Justiz RS0070485). Da das Neuerungsverbot zwar die Geltendmachung neuer rechtlicher Gesichtspunkte nicht ausschließt, wohl aber neue Ansprüche und Einreden, Tatumstände und Beweise dem Verbot unterwirft (5 Ob 216/00a), wäre es Sache des Antragstellers gewesen, bereits im Verfahren erster Instanz die Umstände in tatsächlicher Hinsicht zu behaupten und zu beweisen, aus denen sich seiner Meinung nach eine Verlängerung der Anfechtungsfrist auch für (formelle) Mängel nach § 24 WEG ergeben hätten können. Im Rechtsmittelverfahren kann er dies nicht mehr nachholen.3.2. Im besonderen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gilt ausnahmslos das Neuerungsverbot (RIS-Justiz RS0070485). Da das Neuerungsverbot zwar die Geltendmachung neuer rechtlicher Gesichtspunkte nicht ausschließt, wohl aber neue Ansprüche und Einreden, Tatumstände und Beweise dem Verbot unterwirft (5 Ob 216/00a), wäre es Sache des Antragstellers gewesen, bereits im Verfahren erster Instanz die Umstände in tatsächlicher Hinsicht zu behaupten und zu beweisen, aus denen sich seiner Meinung nach eine Verlängerung der Anfechtungsfrist auch für (formelle) Mängel nach Paragraph 24, WEG ergeben hätten können. Im Rechtsmittelverfahren kann er dies nicht mehr nachholen.

3.3. Im Verfahren erster Instanz gab es keinerlei Vorbringen des Antragstellers dahingehend, anlässlich seiner Verständigung im Sinn des § 24 Abs 5 WEG sei es zu einer unrichtigen oder unvollständigen Information über die Anfechtungsfrist gekommen. Eine unrichtige Rechtsbelehrung zum Hausanschlag behauptete er ebensowenig wie eine einstimmige Beschlussfassung sämtlicher Wohnungseigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung über die Verlängerung der Anfechtungsfrist in Bezug auf formelle Mängel nach § 24 WEG. Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens erster Instanz wegen Verletzung der Erörterungspflicht

oder allenfalls überraschender Rechtsansicht in Bezug auf die Verfristung des Anfechtungsbegehrens machte der Antragsteller im Rekurs nicht geltend.3.3. Im Verfahren erster Instanz gab es keinerlei Vorbringen des Antragstellers dahingehend, anlässlich seiner Verständigung im Sinn des Paragraph 24, Absatz 5, WEG sei es zu einer unrichtigen oder unvollständigen Information über die Anfechtungsfrist gekommen. Eine unrichtige Rechtsbelehrung zum Hausanschlag behauptete er ebensowenig wie eine einstimmige Beschlussfassung sämtlicher Wohnungs-, eigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung über die Verlängerung der Anfechtungsfrist in Bezug auf formelle Mängel nach Paragraph 24, WEG. Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens erster Instanz wegen Verletzung der Erörterungspflicht oder allenfalls überraschender Rechtsansicht in Bezug auf die Verfristung des Anfechtungsbegehrens machte der Antragsteller im Rekurs nicht geltend.

3.4. Einer näheren Auseinandersetzung mit den Rechtsfolgen einer im konkreten Fall allenfalls unvollständigen Information über die Anfechtungsfrist bedarf es hier somit schon mangels entsprechenden Vorbringens in tatsächlicher Hinsicht nicht; zu erwähnen ist der Vollständigkeit halber aber doch, dass die von den Vorinstanzen zugrunde gelegte Information der Hausverwaltung sowohl den Tag des Hausanschlags als auch die Frist für die Anfechtung nach § 29 WEG richtig wiedergab; unterlassen wurde lediglich der Hinweis darauf, dass dies nichts an der einmonatigen Frist für die Anfechtung wegen formeller Mängel nach § 24 WEG ändert. Das im Revisionsrekurs erstmals behauptete Vertrauen des falsch informierten gutgläubigen Wohnungseigentümers kommt beim Antragsteller allerdings schon aufgrund seines Berufs als Rechtsanwalt und seiner – vorauszusetzenden – Rechtskenntnis nicht in Betracht.3.4. Einer näheren Auseinandersetzung mit den Rechtsfolgen einer im konkreten Fall allenfalls unvollständigen Information über die Anfechtungsfrist bedarf es hier somit schon mangels entsprechenden Vorbringens in tatsächlicher Hinsicht nicht; zu erwähnen ist der Vollständigkeit halber aber doch, dass die von den Vorinstanzen zugrunde gelegte Information der Hausverwaltung sowohl den Tag des Hausanschlags als auch die Frist für die Anfechtung nach Paragraph 29, WEG richtig wiedergab; unterlassen wurde lediglich der Hinweis darauf, dass dies nichts an der einmonatigen Frist für die Anfechtung wegen formeller Mängel nach Paragraph 24, WEG ändert. Das im Revisionsrekurs erstmals behauptete Vertrauen des falsch informierten gutgläubigen Wohnungseigentümers kommt beim Antragsteller allerdings schon aufgrund seines Berufs als Rechtsanwalt und seiner – vorauszusetzenden – Rechtskenntnis nicht in Betracht.

4.1. Ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptung eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist eine Frage des Einzelfalls, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung keine erhebliche Bedeutung zukommt. Auch ob das bisher erstattete Vorbringen so weit spezifiziert ist, dass es als Anspruchsgrundlage hinreicht bzw wie weit ein bestimmtes Vorbringen einer Konkretisierung zugänglich ist, ist eine Einzelfallfrage (RIS-Justiz RS0042828). Nach der vertretbaren Auffassung der Vorinstanzen enthielt der Anfechtungsantrag des Antragstellers kein ausreichend deutliches Vorbringen zu Anfechtungsgründen nach § 29 Abs 2 WEG, dies bedarf keiner Korrektur im Einzelfall. Der bloß beiläufige Hinweis auf von den Wohnungseigentümern aufzubringende Eigenmittel war nicht ausreichend, um die Voraussetzungen des § 29 Abs 2 Z 1 und 2 WEG ausreichend konkret darzustellen (wobl 2006/44 [krit Call]).4.1. Ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptung eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist eine Frage des Einzelfalls, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung keine erhebliche Bedeutung zukommt. Auch ob das bisher erstattete Vorbringen so weit spezifiziert ist, dass es als Anspruchsgrundlage hinreicht bzw wie weit ein bestimmtes Vorbringen einer Konkretisierung zugänglich ist, ist eine Einzelfallfrage (RIS-Justiz RS0042828). Nach der vertretbaren Auffassung der Vorinstanzen enthielt der Anfechtungsantrag des Antragstellers kein ausreichend deutliches Vorbringen zu Anfechtungsgründen nach Paragraph 29, Absatz 2, WEG, dies bedarf keiner Korrektur im Einzelfall. Der bloß beiläufige Hinweis auf von den Wohnungseigentümern aufzubringende Eigenmittel war nicht ausreichend, um die Voraussetzungen des Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins und 2 WEG ausreichend konkret darzustellen (wobl 2006/44 [krit Call]).

4.2. Im Übrigen hat sich das Erstgericht mit den Tatbeständen des § 29 Abs 2 Z 1 und 2 WEG ohnedies ausdrücklich befasst und beide verneint. Auf § 29 Abs 2 Z 1 WEG kommt der Antragsteller im Revisionsrekurs gar nicht zu sprechen. Er meint aber, aus seinem Vorbringen, die Kosten für das Projekt würden sich auf 1 Mio EUR belaufen, weshalb die Wohnungseigentümergeinschaft gezwungen wäre, ein Bankdarlehen aufzunehmen, sei abzuleiten, dass die Kosten der geplanten Thewosansanierung nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten; damit hat er aber den Anfechtungsgrund des § 29 Abs 2 Z 2 WEG nicht ausreichend konkret angesprochen. Die Argumente, weshalb die

geplante Fassadensanierung angeblich nicht dem Vorteil aller Wohnungseigentümer dient, finden sich erstmals im Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss, sind daher ebenfalls wegen des Neuerungsverbots unbeachtlich.4.2. Im Übrigen hat sich das Erstgericht mit den Tatbeständen des Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins und 2 WEG ohnedies ausdrücklich befasst und beide verneint. Auf Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins, WEG kommt der Antragsteller im Revisionsrekurs gar nicht zu sprechen. Er meint aber, aus seinem Vorbringen, die Kosten für das Projekt würden sich auf 1 Mio EUR belaufen, weshalb die Wohnungseigentümergeinschaft gezwungen wäre, ein Bankdarlehen aufzunehmen, sei abzuleiten, dass die Kosten der geplanten Thewosansanierung nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten; damit hat er aber den Anfechtungsgrund des Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer 2, WEG nicht ausreichend konkret angesprochen. Die Argumente, weshalb die geplante Fassadensanierung angeblich nicht dem Vorteil aller Wohnungseigentümer dient, finden sich erstmals im Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss, sind daher ebenfalls wegen des Neuerungsverbots unbeachtlich.

4.3. Insgesamt bedarf somit auch die Auslegung des Vorbringens des Antragstellers im Verfahren erster Instanz zum Aufhebungstatbestand nach § 29 Abs 2 Z 2 WEG keiner Korrektur im Einzelfall.4.3. Insgesamt bedarf somit auch die Auslegung des Vorbringens des Antragstellers im Verfahren erster Instanz zum Aufhebungstatbestand nach Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer 2, WEG keiner Korrektur im Einzelfall.

5. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).5. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E118933

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E118933

Im RIS seit

16.08.2017

Zuletzt aktualisiert am

30.11.2022

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