

TE OGH 2016/6/14 5Ob20/16a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.06.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. DI M***** K*****, 2. Mag. Ar. I***** P*****, 3. R***** P*****, 4. DI G***** H*****, 5. S***** S*****, 6. Mag. A***** S*****, 7. Mag. Dr. R***** G*****, 8. DI W***** K*****, 9. F***** C*****, 10. M***** O*****, 11. DI M***** K*****, 12. Dr. M***** H*****, 13. Dr. S***** H*****, 14. Mag. K***** S*****, und 15. Mag. R***** S*****, sämtliche vertreten durch Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner, Dr. Helmut Klement, Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegner 1. A***** J*****, 2. K***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Vinzenz Fröhlich, Dr. Maria Christina Kolar-Syrmas, Dr. Armin Karisch, Rechtsanwälte in Graz, 3. R***** B*****, 4. A***** A*****, 5. G***** K*****, 6. Mag. H***** N*****, 7. I***** W*****, 8. R***** K*****, 9. N***** G*****, 10. M***** K*****, 11. Mag. K***** G*****, 12. C***** K*****, und 13. DI F***** K*****, wegen §§ 24 Abs 6, 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Zweitantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 18. September 2015, GZ 7 R 75/15y-22, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 21. März 2015, GZ 255 Msch 14/11h-16, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. DI M***** K*****, 2. Mag. Ar. I***** P*****, 3. R***** P*****, 4. DI G***** H*****, 5. S***** S*****, 6. Mag. A***** S*****, 7. Mag. Dr. R***** G*****, 8. DI W***** K*****, 9. F***** C*****, 10. M***** O*****, 11. DI M***** K*****, 12. Dr. M***** H*****, 13. Dr. S***** H*****, 14. Mag. K***** S*****, und 15. Mag. R***** S*****, sämtliche vertreten durch Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner, Dr. Helmut Klement, Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegner 1. A***** J*****, 2. K***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Vinzenz Fröhlich, Dr. Maria Christina Kolar-Syrmas, Dr. Armin Karisch, Rechtsanwälte in Graz, 3. R***** B*****, 4. A***** A*****, 5. G***** K*****, 6. Mag. H***** N*****, 7. I***** W*****, 8. R***** K*****, 9. N***** G*****, 10. M***** K*****, 11. Mag. K***** G*****, 12. C***** K*****, und 13. DI F***** K*****, wegen Paragraphen 24, Absatz 6, 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Zweitantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 18. September 2015, GZ 7 R 75/15y-22, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 21. März 2015, GZ 255 Msch 14/11h-16, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass es lautet:

„Der Antrag, den Beschluss der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** KG ***** laut Aushang vom 22. 11. 2011 betreffend die 'Bestellung Verwalter (Juni 2011)' als rechtsunwirksam aufzuheben, wird abgewiesen.

Die Antragsteller sind schuldig, der Zweitantragsgegnerin die mit 1.901,66 EUR (darin enthalten 316,94 EUR USt und 4,20 EUR Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten erster und zweiter Instanz binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die Antragsteller sind weiters schuldig, der Zweitantragsgegnerin die mit 559,44 EUR (darin enthalten 93,24 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Mit ihrem Antrag vom 22. 12. 2011 beehrten die Antragsteller gemäß § 24 Abs 6 WEG die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** KG ***** wegen formeller Mängel und Gesetzeswidrigkeit. Dazu brachten sie im Wesentlichen vor, der Aushang des Mehrheitsbeschlusses sei am 22. 11. 2011 erfolgt und habe die unrichtige Rechtsbelehrung enthalten, dass der Einspruch binnen Monatsfrist bis längstens 22. 12. 2012 erfolgen müsse, wobei keine gesetzeskonforme Richtigstellung erfolgt sei. Der Umlaufbeschluss sei indiziert worden, als vor dem Erstgericht über ihren Antrag bereits ein Verfahren zur Bestellung einer I***** GmbH zum einstweiligen Verwalter anhängig gewesen sei. Zwischenzeitig liege ein vollstreckbarer Sachbeschluss über die Bestellung eines vorläufigen Verwalters der Liegenschaft vor. Die Willensbildung sei daher wegen unzureichender Verständigung und Anhörung der sonstigen Mit- und Wohnungseigentümer mangelhaft geblieben. Mit ihrem Antrag vom 22. 12. 2011 beehrten die Antragsteller gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ ***** KG ***** wegen formeller Mängel und Gesetzeswidrigkeit. Dazu brachten sie im Wesentlichen vor, der Aushang des Mehrheitsbeschlusses sei am 22. 11. 2011 erfolgt und habe die unrichtige Rechtsbelehrung enthalten, dass der Einspruch binnen Monatsfrist bis längstens 22. 12. 2012 erfolgen müsse, wobei keine gesetzeskonforme Richtigstellung erfolgt sei. Der Umlaufbeschluss sei indiziert worden, als vor dem Erstgericht über ihren Antrag bereits ein Verfahren zur Bestellung einer I***** GmbH zum einstweiligen Verwalter anhängig gewesen sei. Zwischenzeitig liege ein vollstreckbarer Sachbeschluss über die Bestellung eines vorläufigen Verwalters der Liegenschaft vor. Die Willensbildung sei daher wegen unzureichender Verständigung und Anhörung der sonstigen Mit- und Wohnungseigentümer mangelhaft geblieben.

Die Beschlussfassung würde darüber hinaus den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit widersprechen, weil die Hausverwalterin, die nach dem Inhalt des angefochtenen Umlaufbeschlusses mit der Verwaltung betraut werden sollte, entgegen den der Beschlussfassung vorangegangenen Ankündigungen keineswegs das kostengünstigste Angebot vorgelegt habe. Zwischenzeitig habe nämlich die zum einstweiligen Verwalter bestellte I***** GmbH ihr Angebot nachgebessert und entspreche nunmehr dem der im Beschluss genannten Verwaltung. Diese habe darüber hinaus ihr Angebot widerrufen, sodass die Geschäftsgrundlage weggefallen sei.

In der Verhandlung vom 4. 11. 2014 brachten die Antragsteller unter Berufung auf § 24 Abs 3 WEG noch vor, dass zwischen jener Hausverwaltung, die nach dem angefochtenen Beschluss mit der Verwaltung betraut werden sollte, und der Zweitantragsgegnerin ein wirtschaftliches Naheverhältnis bestehe. Da sie ihre Anfechtung sowohl auf eine formelle als auch auf eine materielle Mangelhaftigkeit gestützt hätten, sei dieses Vorbringen nicht verspätet, sondern als Präzisierung der Mangelhaftigkeit in der Willensbildung anzusehen. In der Verhandlung vom 4. 11. 2014 brachten die Antragsteller unter Berufung auf Paragraph 24, Absatz 3, WEG noch vor, dass zwischen jener Hausverwaltung, die nach dem angefochtenen Beschluss mit der Verwaltung betraut werden sollte, und der Zweitantragsgegnerin ein wirtschaftliches Naheverhältnis bestehe. Da sie ihre Anfechtung sowohl auf eine formelle als auch auf eine materielle Mangelhaftigkeit gestützt hätten, sei dieses Vorbringen nicht verspätet, sondern als Präzisierung der Mangelhaftigkeit in der Willensbildung anzusehen.

Die Zweitantragsgegnerin bestritt das Vorliegen der geltend gemachten Anfechtungsgründe und wendete ein, die im Aushang irrtümlich enthaltene Jahreszahl 2012 anstelle richtig 2011 sei für die Beschlussfassung keineswegs kausal gewesen. Der Umstand, dass ein Verfahren zur Bestellung eines einstweiligen Verwalters anhängig gewesen sei, stehe der von ihr initiierten Beschlussfassung nicht entgegen. Inwieweit der Grundsatz der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verletzt worden sei, könne dem Vorbringen der Antragsteller nicht entnommen werden.

Dem von den Antragstellern in der Verhandlung vom 4. 11. 2014 erstatteten Vorbringen hielt die Zweitantragsgegnerin entgegen, dass der damit geltend gemachte Anfechtungsgrund präkludiert sei, weil er außerhalb der Frist des § 24 Abs 6 WEG geltend gemacht worden sei. Dem von den Antragstellern in der Verhandlung vom 4. 11. 2014 erstatteten Vorbringen hielt die Zweitantragsgegnerin entgegen, dass der damit geltend gemachte Anfechtungsgrund präkludiert sei, weil er außerhalb der Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG geltend gemacht worden sei.

Die übrigen Antragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Dabei ging es im Wesentlichen von folgendem Sachverhalt aus:

Mit Sachbeschluss des Erstgerichts vom 22. 11. 2011, AZ 213 Msch 3/11g, wurde gemäß § 23 WEG ein einstweiliger Verwalter für die Liegenschaft bestellt. Mit Sachbeschluss des Erstgerichts vom 22. 11. 2011, AZ 213 Msch 3/11g, wurde gemäß Paragraph 23, WEG ein einstweiliger Verwalter für die Liegenschaft bestellt.

Über Initiative des Geschäftsführers der Zweitantragsgegnerin richtete I***** T***** als Inhaberin der T***** Immobilien am 31. 1. 2011 ein Anbot für die Ausübung der Hausverwaltung an die Eigentümergemeinschaft der EZ ***** KG *****. Dieses Anbot umfasste alle zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft gehörenden Tätigkeiten. In den Jahren 2009 bis 2011 hat I***** T***** für die Zweitantragsgegnerin, die damals die Liegenschaft verwaltete, auf selbständiger Basis die Buchhaltungstätigkeiten durchgeführt, wobei sie noch andere Kunden betreute. Eine wirtschaftliche Beteiligung an der Zweitantragsgegnerin lag nicht vor.

Mit Schreiben vom 8. 6. 2011 initiierte der Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin einen Umlaufbeschluss, der die Betrauung von I***** T***** mit der Verwaltung der Liegenschaft zum Gegenstand hatte. Mit Aushang vom 22. 11. 2011 gab der Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin bekannt, dass sich 62,69 % der Eigentümer für deren Bestellung zur Verwalterin ausgesprochen haben und die Beauftragung gemäß dem von ihr gelegten Anbot erfolgen werde. Darüber hinaus enthielt dieser Aushang den Hinweis, dass ein Einspruch binnen Monatsfrist bis längstens 22. 12. 2012 beim zuständigen Gericht erfolgen müsse. Der Aushang dieses Schreibens erfolgte am 22. 11. 2011 und wurde auch an sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer versendet. An diese richtete der Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin am 23. 11. 2011 ein weiteres Schreiben, in dem er festhielt, dass der Einspruch entgegen dem Aushang bis längstens 22. 12. 2011 zu erfolgen hätte.

Am 5. 12. 2011 erklärte I***** T***** gegenüber dem Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin, dass sie ihr Anbot widerrufe.

Aufgrund dieses Widerrufs ging das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht davon aus, dass ein krasser Verstoß gegen die für die Verwaltung stets geforderten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vorliege, weil über die Bestellung eines Verwalters abgestimmt worden sei, ohne dass dessen Leistungen oder dessen Honorar beurteilbar sei. Der Eigentümergemeinschaft drohten daher schwere wirtschaftliche Nachteile, weswegen die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses festzustellen sei.

Dem dagegen von der Zweitantragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen I***** T***** und der Zweitantragsgegnerin bestehe, weil diese in den Jahren 2009 bis 2010 auf Werkvertragsbasis für die Zweitantragsgegnerin tätig gewesen sei. Zu diesem Zeitpunkt sei die Zweitantragsgegnerin Verwalterin der Liegenschaft gewesen, woraus geschlossen werden könne, dass sie bestrebt sei, mit der von ihr initiierten Beschlussfassung die vor Auflösung ihres Verwaltungsvertrags gegebenen Verhältnisse faktisch wiederherzustellen. Dieses wirtschaftliche Naheverhältnis bewirke gemäß § 24 Abs 3 WEG, dass die Zweitantragsgegnerin von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen gewesen sei. Zum Präklusionseinwand der Zweitantragsgegnerin führte das Rekursgericht aus, dem Gesetz sei nicht zu entnehmen, dass es im Verlauf eines Verfahrens nicht möglich und zulässig wäre, weiteres (und neues) Vorbringen zu formellen Anfechtungsgründen zu erstatten. Die Antragsteller hätten zwar bei Einleitung des Verfahrens weder auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis noch auf einen Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG hingewiesen, doch sei deren Anfechtung gemäß § 24 Abs 6 WEG wegen behaupteter formeller Mängel und nicht bloß wegen solcher materiell-rechtlicher Art gemäß § 29 Abs 2 WEG erfolgt. Dass die Antragsteller ihr Begehren unmissverständlich nur auf bestimmte Rechtsgründe stützen und weitere formelle Mängel nicht geltend machen bzw nicht geprüft haben wollten, lasse sich dem verfahrenseinleitenden Schriftsatz nicht entnehmen. Dem dagegen von der Zweitantragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen I***** T***** und der

Zweitantragsgegnerin bestehe, weil diese in den Jahren 2009 bis 2010 auf Werkvertragsbasis für die Zweitantragsgegnerin tätig gewesen sei. Zu diesem Zeitpunkt sei die Zweitantragsgegnerin Verwalterin der Liegenschaft gewesen, woraus geschlossen werden könne, dass sie bestrebt sei, mit der von ihr initiierten Beschlussfassung die vor Auflösung ihres Verwaltungsvertrags gegebenen Verhältnisse faktisch wiederherzustellen. Dieses wirtschaftliche Naheverhältnis bewirke gemäß Paragraph 24, Absatz 3, WEG, dass die Zweitantragsgegnerin von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen gewesen sei. Zum Präklusionseinwand der Zweitantragsgegnerin führte das Rekursgericht aus, dem Gesetz sei nicht zu entnehmen, dass es im Verlauf eines Verfahrens nicht möglich und zulässig wäre, weiteres (und neues) Vorbringen zu formellen Anfechtungsgründen zu erstatten. Die Antragsteller hätten zwar bei Einleitung des Verfahrens weder auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis noch auf einen Stimmrechtsausschluss nach Paragraph 24, Absatz 3, WEG hingewiesen, doch sei deren Anfechtung gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG wegen behaupteter formeller Mängel und nicht bloß wegen solcher materiell-rechtlicher Art gemäß Paragraph 29, Absatz 2, WEG erfolgt. Dass die Antragsteller ihr Begehren unmissverständlich nur auf bestimmte Rechtsgründe stützen und weitere formelle Mängel nicht geltend machen bzw nicht geprüft haben wollten, lasse sich dem verfahrenseinleitenden Schriftsatz nicht entnehmen.

Den Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht über Zulassungsvorstellung der Zweitantragsgegnerin für zulässig, weil noch keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs dazu vorliege, ob in einem Verfahren auf Klärung der Rechtsunwirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft nach § 24 WEG die entsprechenden Gründe der Rechtsunwirksamkeit bereits innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist angegeben werden müssten oder ob diese noch im Nachhinein vorgebracht werden könnten. Den Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht über Zulassungsvorstellung der Zweitantragsgegnerin für zulässig, weil noch keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs dazu vorliege, ob in einem Verfahren auf Klärung der Rechtsunwirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 24, WEG die entsprechenden Gründe der Rechtsunwirksamkeit bereits innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist angegeben werden müssten oder ob diese noch im Nachhinein vorgebracht werden könnten.

Der Revisionsrekurs der Zweitantragstellerin ist zulässig, weil dem Rekursgericht eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung unterlaufen ist; er ist im Sinne seines Abänderungsantrags auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

I. Die Antragsteller haben keine Revisionsrekursbeantwortung erstattet. römisch eins. Die Antragsteller haben keine Revisionsrekursbeantwortung erstattet.

Im Falle einer Zulassungsvorstellung beginnt die Frist für die Beantwortung des Revisionsrekurses nach § 68 Abs 3 Z 2 AußStrG mit der Zustellung der Mitteilung des Rekursgerichts über die Freistellung der Beantwortung des Revisionsrekurses, die im vorliegenden Fall den Antragstellervertretern am 17. 12. 2015 zugegangen ist. Zwar hat diese Regelung des Fristbeginns den Normalfall einer bereits erfolgten Zustellung der Gleichschrift des Revisionsrekurses durch das Erstgericht gemäß § 68 Abs 1 Satz 1 AußStrG vor Augen. Wird diese - wie hier - unterlassen, beginnt die vierwöchige Frist (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG) zur Einbringung der Revisionsrekursbeantwortung dann mit der Zustellung des Rechtsmittels, wenn die Partei dies im Rahmen der sie auch im Außerstreitverfahren treffenden prozessualen Mitwirkungspflicht (§ 13 Abs 1 Satz 2 AußStrG) in angemessener Frist rügt (1 Ob 104/13w; vgl zu § 507a Abs 1 ZPO RIS-Justiz RS0123701). Eine solche Rüge haben die Antragsteller nicht erhoben, sodass mit dem Verfahren fortgesetzt werden kann, ohne dass es einer Rückstellung des Akts an das Erstgericht zur Zustellung einer Gleichschrift des Revisionsrekurses an die Antragstellervertreter bedarf. Im Falle einer Zulassungsvorstellung beginnt die Frist für die Beantwortung des Revisionsrekurses nach Paragraph 68, Absatz 3, Ziffer 2, AußStrG mit der Zustellung der Mitteilung des Rekursgerichts über die Freistellung der Beantwortung des Revisionsrekurses, die im vorliegenden Fall den Antragstellervertretern am 17. 12. 2015 zugegangen ist. Zwar hat diese Regelung des Fristbeginns den Normalfall einer bereits erfolgten Zustellung der Gleichschrift des Revisionsrekurses durch das Erstgericht gemäß Paragraph 68, Absatz eins, Satz 1 AußStrG vor Augen. Wird diese - wie hier - unterlassen, beginnt die vierwöchige Frist (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG) zur Einbringung der Revisionsrekursbeantwortung dann mit der Zustellung des Rechtsmittels, wenn die Partei dies im Rahmen der sie auch im Außerstreitverfahren treffenden prozessualen Mitwirkungspflicht (Paragraph 13, Absatz eins, Satz 2 AußStrG) in angemessener Frist rügt (1 Ob 104/13w; vergleiche zu Paragraph 507 a, Absatz eins, ZPO RIS-Justiz RS0123701). Eine solche Rüge haben die Antragsteller nicht erhoben, sodass mit dem Verfahren fortgesetzt werden kann, ohne dass es

einer Rückstellung des Akts an das Erstgericht zur Zustellung einer Gleichschrift des Revisionsrekurses an die Antragstellervertreter bedarf.

II. Zur Sachentscheidung:römisch zwei. Zur Sachentscheidung:

1. Gegenstand des Verfahrens ist eine Beschlussanfechtung gemäß § 24 Abs 6 WEG. Danach kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Die in dieser Bestimmung normierte Anfechtungsfrist stellt eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist dar (zu § 13b Abs 4 WEG 1975: RIS-Justiz RS0106946; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II 23 § 24 WEG Rz 48; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3 § 24 WEG Rz 70; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht 2 § 24 WEG Rz 25). 1. Gegenstand des Verfahrens ist eine Beschlussanfechtung gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG. Danach kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Die in dieser Bestimmung normierte Anfechtungsfrist stellt eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist dar (zu Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG 1975: RIS-Justiz RS0106946; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II 23 Paragraph 24, WEG Rz 48; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3 Paragraph 24, WEG Rz 70; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht 2 Paragraph 24, WEG Rz 25).

2. Maßgeblich für den Beginn des Fristenlaufs ist grundsätzlich der Tag des Hausanschlages § 24 Abs 5 WEG; vgl auch Löcker aaO Rz 72). Zwar ordnet § 24 Abs 5 WEG auch eine individuelle Verständigung des Wohnungseigentümers durch Übersendung des Beschlusses an, der neben einem Hinweis auf die Maßgeblichkeit des Anschlages für die Anfechtung auch dessen Tag und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist beizufügen ist, die Rechtswirksamkeit des Beschlusses ist davon entgegen der Ansicht der Antragsteller jedoch nicht berührt. Fehler in diesen Angaben können Fragen allenfalls im Zusammenhang mit dem Fristenlauf aufwerfen. Ob bzw welche Rechtsfolgen Irrtümer bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen (vgl Löcker aaO Rz 72; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 24 WEG Rz 31 mit weiterführenden Hinweisen auf den Meinungsstand in der Literatur), muss an dieser Stelle aber schon deshalb nicht näher untersucht werden, weil die Rechtzeitigkeit des verfahrenseinleitenden Schriftsatzes der Antragsteller nicht in Frage steht. Nur der Vollständigkeit halber sei daher darauf verwiesen, dass der in der Übersendung des Beschlusses enthaltene Hinweis auf den Beginn des Fristenlaufs und die Dauer der Anfechtungsfrist keinen Zweifel über das tatsächliche Fristende aufkommen zu lassen vermochte und die irrtümliche Anführung des Jahres 2012 für jeden Empfänger offensichtlich machte. 2. Maßgeblich für den Beginn des Fristenlaufs ist grundsätzlich der Tag des Hausanschlages (Paragraph 24, Absatz 5, WEG; vergleiche auch Löcker aaO Rz 72). Zwar ordnet Paragraph 24, Absatz 5, WEG auch eine individuelle Verständigung des Wohnungseigentümers durch Übersendung des Beschlusses an, der neben einem Hinweis auf die Maßgeblichkeit des Anschlages für die Anfechtung auch dessen Tag und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist beizufügen ist, die Rechtswirksamkeit des Beschlusses ist davon entgegen der Ansicht der Antragsteller jedoch nicht berührt. Fehler in diesen Angaben können Fragen allenfalls im Zusammenhang mit dem Fristenlauf aufwerfen. Ob bzw welche Rechtsfolgen Irrtümer bei der Berechnung der Anfechtungsfrist allenfalls nach sich ziehen vergleiche Löcker aaO Rz 72; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 24, WEG Rz 31 mit weiterführenden Hinweisen auf den Meinungsstand in der Literatur), muss an dieser Stelle aber schon deshalb nicht näher untersucht werden, weil die Rechtzeitigkeit des verfahrenseinleitenden Schriftsatzes der Antragsteller nicht in Frage steht. Nur der Vollständigkeit halber sei daher darauf verwiesen, dass der in der Übersendung des Beschlusses enthaltene Hinweis auf den Beginn des Fristenlaufs und die Dauer der Anfechtungsfrist keinen Zweifel über das tatsächliche Fristende aufkommen zu lassen vermochte und die irrtümliche Anführung des Jahres 2012 für jeden Empfänger offensichtlich machte.

3. Die Vertretungsbefugnis des einstweiligen Verwalters endet mit der Bestellung eines Verwalters durch die Gemeinschaft (§ 23 letzter Satz WEG). Die Bestellung eines Verwalters gehört zur ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs 1 Z 5 WEG) und erfolgt mit einfachem Mehrheitsbeschluss. Inwieweit es daher einen Anfechtungsgrund gemäß § 24 Abs 6 WEG begründen soll, weil die hier gegenständliche Beschlussfassung initiiert wurde, obwohl beim Erstgericht über Verlangen der Antragsteller ein Verfahren zur Bestellung eines einstweiligen Sachwalters anhängig war, ist nicht zu erkennen. 3. Die Vertretungsbefugnis des einstweiligen Verwalters endet mit der Bestellung eines Verwalters durch

die Gemeinschaft (Paragraph 23, letzter Satz WEG). Die Bestellung eines Verwalters gehört zur ordentlichen Verwaltung (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, WEG) und erfolgt mit einfachem Mehrheitsbeschluss. Inwieweit es daher einen Anfechtungsgrund gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG begründen soll, weil die hier gegenständliche Beschlussfassung initiiert wurde, obwohl beim Erstgericht über Verlangen der Antragsteller ein Verfahren zur Bestellung eines einstweiligen Sachwalters anhängig war, ist nicht zu erkennen.

4.1 Die Beschlussanfechtung ist grundsätzlich von der Dispositionsmaxime getragen; dem Gericht kommt hierbei keine Regelungsfunktion zu. Es ist an den Sachantrag der anfechtenden Miteigentümer insoweit gebunden, als es ihm stattgeben oder ihn abweisen kann, ohne eine allenfalls billige Lösung für alle Beteiligten zu finden (5 Ob 197/97z; 5 Ob 112/15d). Die (eingeschränkte) Amtswegigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren (RIS-JustizRS0083783; RS0029344; RS0070480; RS0069653; Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG § 16 Rz 36 ff [Rz 49]; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 52 WEG Rz 55) bezieht sich im Verfahren nach § 24 Abs 6 WEG demnach nur auf den geltend gemachten Beschlussanfechtungsgrund. Der Prüfumfang des Gerichts hat sich auf diesen zu beschränken (5 Ob 48/13i; 5 Ob 112/15d). Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Beschlussfassung formell mangelhaft sein soll (5 Ob 197/97z; 5 Ob 315/03i).

4.1 Die Beschlussanfechtung ist grundsätzlich von der Dispositionsmaxime getragen; dem Gericht kommt hierbei keine Regelungsfunktion zu. Es ist an den Sachantrag der anfechtenden Miteigentümer insoweit gebunden, als es ihm stattgeben oder ihn abweisen kann, ohne eine allenfalls billige Lösung für alle Beteiligten zu finden (5 Ob 197/97z; 5 Ob 112/15d). Die (eingeschränkte) Amtswegigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren (RIS-Justiz RS0083783; RS0029344; RS0070480; RS0069653; Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG Paragraph 16, Rz 36 ff [Rz 49]; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 52, WEG Rz 55) bezieht sich im Verfahren nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG demnach nur auf den geltend gemachten Beschlussanfechtungsgrund. Der Prüfumfang des Gerichts hat sich auf diesen zu beschränken (5 Ob 48/13i; 5 Ob 112/15d). Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Beschlussfassung formell mangelhaft sein soll (5 Ob 197/97z; 5 Ob 315/03i).

4.2 Das Rekursgericht beruft sich zur Begründung seiner Ansicht auf die Entscheidung 5 Ob 197/97z. In dieser Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof zur Rechtslage vor dem WEG 2002 ausgesprochen, dass bei einem lediglich im Hinblick auf die materiellrechtliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer (§ 14 Abs 3 WEG [1975]) fristgerecht eingebrachten Antrag, ein außerhalb der Fristen des § 14 Abs 3 WEG (1975) erstattetes Vorbringen, der Mehrheitsbeschluss sei auch aus formellen Gründen mangelhaft und daher unwirksam, verfristet ist (vgl auch den dazu ergangenen Rechtssatz RIS-Justiz RS0108154). Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass – erfolgt die Anfechtung nicht bloß aus materiellen (sondern auch oder nur aus formellen) Gründen – im Verlauf des Verfahrens noch weiteres und auch neues Vorbringen zu formellen Anfechtungsgründen erstattet werden könnte, wie das Rekursgericht meint. Auch für die Anfechtung wegen formeller Mängel gemäß § 24 Abs 6 WEG gilt entsprechend der Dispositionsmaxime, dass der Antragsteller den bestimmten Rechtsgrund, auf den er die Anfechtung stützt, anzuführen und das Gericht nicht von sich aus auch völlig andere Tatbestandsvoraussetzungen zu prüfen hat. Verspätet geltend gemachte („nachgeschobene“) Anfechtungsgründe sind auch bei der Berufung auf die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel präkludiert. In der Entscheidung 5 Ob 112/15d hat der erkennende Senat daher bereits ausgesprochen, dass das Vorbringen, aus welchen Gründen die Beschlussfassung (formell) mangelhaft sein soll, innerhalb der Frist des § 24 Abs 6 WEG zu erstatten ist; ein späteres Vorbringen, der Beschluss sei auch oder auch aus anderen formellen Gründen mangelhaft, ist verfristet und unbeachtlich.

4.2 Das Rekursgericht beruft sich zur Begründung seiner Ansicht auf die Entscheidung 5 Ob 197/97z. In dieser Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof zur Rechtslage vor dem WEG 2002 ausgesprochen, dass bei einem lediglich im Hinblick auf die materiellrechtliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer (Paragraph 14, Absatz 3, WEG [1975]) fristgerecht eingebrachten Antrag, ein außerhalb der Fristen des Paragraph 14, Absatz 3, WEG (1975) erstattetes Vorbringen, der Mehrheitsbeschluss sei auch aus formellen Gründen mangelhaft und daher unwirksam, verfristet ist vergleiche auch den dazu ergangenen Rechtssatz RIS-Justiz RS0108154). Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass – erfolgt die Anfechtung nicht bloß aus materiellen (sondern auch oder nur aus formellen) Gründen – im Verlauf des Verfahrens noch weiteres und auch neues Vorbringen zu formellen Anfechtungsgründen erstattet werden könnte, wie das Rekursgericht meint. Auch für die Anfechtung wegen formeller Mängel gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG gilt entsprechend der Dispositionsmaxime, dass der Antragsteller den bestimmten Rechtsgrund, auf den er die Anfechtung stützt, anzuführen und das Gericht nicht von sich aus auch völlig andere Tatbestandsvoraussetzungen zu prüfen hat. Verspätet geltend gemachte („nachgeschobene“) Anfechtungsgründe sind

auch bei der Berufung auf die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel präkludiert. In der Entscheidung 5 Ob 112/15d hat der erkennende Senat daher bereits ausgesprochen, dass das Vorbringen, aus welchen Gründen die Beschlussfassung (formell) mangelhaft sein soll, innerhalb der Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG zu erstatten ist; ein späteres Vorbringen, der Beschluss sei auch oder auch aus anderen formellen Gründen mangelhaft, ist verfristet und unbeachtlich.

4.3 Entgegen der Auffassung des Rekursgerichts ist ein außerhalb der Anfechtungsfrist des § 24 Abs 6 WEG vorgebrachter (weiterer) formeller Anfechtungsgrund verfristet und unbeachtlich, auch wenn die Anfechtung fristgerecht nicht nur wegen inhaltlicher, sondern auch wegen formeller Mängel erfolgte. 4.3 Entgegen der Auffassung des Rekursgerichts ist ein außerhalb der Anfechtungsfrist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG vorgebrachter (weiterer) formeller Anfechtungsgrund verfristet und unbeachtlich, auch wenn die Anfechtung fristgerecht nicht nur wegen inhaltlicher, sondern auch wegen formeller Mängel erfolgte.

4.4 Die Antragsteller haben sich in ihrem verfahrenseinleitenden Schriftsatz weder auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis der Zweitantragsgegnerin zur präsumtiven Verwalterin noch auf einen daraus resultierenden Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG berufen. Die Mitwirkung von Wohnungseigentümern, die vom Stimmrecht gemäß § 24 Abs 3 WEG ausgeschlossen sind, bei der Beschlussfassung fällt nach den Materialien zum WEG 2002 (RV 989 BlgNR 21. GP) unter den Anfechtungstatbestand des Fehlens der erforderlichen Mehrheit, den das Gesetz neben den sonstigen formellen Mängeln als eigenen Anfechtungsgrund nennt (5 Ob 169/08a; vgl Löcker aaO Rz 63; Illedits aaO Rz 22). Auch ein Fehlen der erforderlichen Mehrheit haben die Antragsteller fristgerecht nicht geltend gemacht. Ihr weit außerhalb der Frist des § 24 Abs 6 WEG erstattetes Vorbringen ist daher unbeachtlich. 4.4 Die Antragsteller haben sich in ihrem verfahrenseinleitenden Schriftsatz weder auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis der Zweitantragsgegnerin zur präsumtiven Verwalterin noch auf einen daraus resultierenden Stimmrechtsausschluss nach Paragraph 24, Absatz 3, WEG berufen. Die Mitwirkung von Wohnungseigentümern, die vom Stimmrecht gemäß Paragraph 24, Absatz 3, WEG ausgeschlossen sind, bei der Beschlussfassung fällt nach den Materialien zum WEG 2002 Regierungsvorlage 989, BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode unter den Anfechtungstatbestand des Fehlens der erforderlichen Mehrheit, den das Gesetz neben den sonstigen formellen Mängeln als eigenen Anfechtungsgrund nennt (5 Ob 169/08a; vergleiche Löcker aaO Rz 63; Illedits aaO Rz 22). Auch ein Fehlen der erforderlichen Mehrheit haben die Antragsteller fristgerecht nicht geltend gemacht. Ihr weit außerhalb der Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG erstattetes Vorbringen ist daher unbeachtlich.

5.1 Der vom Erstgericht bejahte Anfechtungsgrund kommt ebenfalls nicht zum Tragen.

5.2 Durch das in § 24 Abs 6 WEG normierte Anfechtungsrecht der Minderheit gegen Beschlüsse der Mehrheit wegen Gesetzeswidrigkeit bedeutet nicht, dass eine umfängliche Inhaltskontrolle der Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (hier: § 28 Abs 1 Z 5 WEG) nach Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erfolgen hätte (5 Ob 144/05w). Der überstimmten Minderheit soll die Einhaltung zwingender Bestimmungen des WEG garantiert werden, allenfalls noch erweitert um „krasse“ Verstöße gegen die für die Verwaltung stets geforderten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (RIS-Justiz RS0120092; vgl auch Löcker aaO Rz 65; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 24 WEG Rz 44). Dass ein solcher Verstoß vorliegen würde, weil das Anbot der in Aussicht genommenen Verwalterin in einer solch auffallenden Weise vom Üblichen abweichen würde, ergibt sich schon aus dem Vorbringen der Antragsteller nicht, kann daraus doch lediglich entnommen werden, dass eine weitere Hausverwaltung ein vergleichbares Anbot legte. 5.2 Durch das in Paragraph 24, Absatz 6, WEG normierte Anfechtungsrecht der Minderheit gegen Beschlüsse der Mehrheit wegen Gesetzeswidrigkeit bedeutet nicht, dass eine umfängliche Inhaltskontrolle der Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (hier: Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, WEG) nach Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erfolgen hätte (5 Ob 144/05w). Der überstimmten Minderheit soll die Einhaltung zwingender Bestimmungen des WEG garantiert werden, allenfalls noch erweitert um „krasse“ Verstöße gegen die für die Verwaltung stets geforderten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (RIS-Justiz RS0120092; vergleiche auch Löcker aaO Rz 65; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 24, WEG Rz 44). Dass ein solcher Verstoß vorliegen würde, weil das Anbot der in Aussicht genommenen Verwalterin in einer solch auffallenden Weise vom Üblichen abweichen würde, ergibt sich schon aus dem Vorbringen der Antragsteller nicht, kann daraus doch lediglich entnommen werden, dass eine weitere Hausverwaltung ein vergleichbares Anbot legte.

5.3 Nach der Rechtsprechung (siehe dazu die Nachweise bei Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 24 WEG Rz 13) ist ein

Umlaufbeschluss mit der Bekanntgabe des Ergebnisses rechtswirksam. Damit ist der Umstand, dass die im Beschluss genannte Verwalterin ihr Anbot nach dem Aushang des Ergebnisses der Beschlussfassung gegenüber dem Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin zurückzog, für die hier zu beurteilende die Beschlusswirkung unbeachtlich und macht diesen nicht (nachträglich) rechtsunwirksam. Auf die damit allenfalls angesprochene Frage nach der Bindung der Anbotstellerin an ihre Offerte (vgl § 862 ABGB) ist hier nicht einzugehen.^{5.3} Nach der Rechtsprechung (siehe dazu die Nachweise bei Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 24, WEG Rz 13) ist ein Umlaufbeschluss mit der Bekanntgabe des Ergebnisses rechtswirksam. Damit ist der Umstand, dass die im Beschluss genannte Verwalterin ihr Anbot nach dem Aushang des Ergebnisses der Beschlussfassung gegenüber dem Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin zurückzog, für die hier zu beurteilende die Beschlusswirkung unbeachtlich und macht diesen nicht (nachträglich) rechtsunwirksam. Auf die damit allenfalls angesprochene Frage nach der Bindung der Anbotstellerin an ihre Offerte vergleiche Paragraph 862, ABGB) ist hier nicht einzugehen.

6. Der angefochtene Sachbeschluss ist daher dahin abzuändern, dass der Antrag abzuweisen ist.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG (iVm § 52 Abs 2 WEG 2002). 7. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002).

Die Antragsteller sind mit ihrem Antrag unterlegen, sodass es der Billigkeit entspricht, wenn sie der Zweitantragsgegnerin die Kosten aller drei Instanzen ersetzt. Da die Verfahrenskosten neu zu berechnen waren, haben sie keinen Anspruch auf Kostenersatz für den von ihnen erhobenen Kostenrekurs. Anhaltspunkte dafür, dass mehr als 50 wohnungseigentumstaugliche Objekte auf der Liegenschaft errichtet sind, liegen nicht vor, sodass die Bemessungsgrundlage für den Revisionsrekurs gemäß § 10 Z 3 lit b sublit bb RATG 2.500 EUR beträgt. Für ihren erfolglosen Kostenrekurs gebührt der Zweitantragsgegnerin kein Ersatz. Die Antragsteller sind mit ihrem Antrag unterlegen, sodass es der Billigkeit entspricht, wenn sie der Zweitantragsgegnerin die Kosten aller drei Instanzen ersetzt. Da die Verfahrenskosten neu zu berechnen waren, haben sie keinen Anspruch auf Kostenersatz für den von ihnen erhobenen Kostenrekurs. Anhaltspunkte dafür, dass mehr als 50 wohnungseigentumstaugliche Objekte auf der Liegenschaft errichtet sind, liegen nicht vor, sodass die Bemessungsgrundlage für den Revisionsrekurs gemäß Paragraph 10, Ziffer 3, Litera b, Sub-Litera, b, b, RATG 2.500 EUR beträgt. Für ihren erfolglosen Kostenrekurs gebührt der Zweitantragsgegnerin kein Ersatz.

Textnummer

E115177

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00020.16A.0614.000

Im RIS seit

30.07.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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