

TE OGH 2015/11/23 5Ob112/15d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers W***** S*****, vertreten durch die Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG in Baden, gegen die Antragsgegner 1. P***** R*****, 2. Dr. I***** G*****, 3. Ing. K***** B*****, 4. M***** S*****, 5. F***** T*****, 6. D***** B*****, 7. S***** I*****, 8. E***** C*****, 9. Dipl.-Ing. E***** S*****, 10. H***** W*****, 11. B***** S*****, 12. K***** Z*****, 13. M***** S*****, 14. C***** E*****, 15. A***** M***** V*****, 16. E***** G*****, 17. M***** M*****, 18. Mag. O***** G*****, 19. P***** S*****, 20. S***** K*****, 21. Mag. H***** W*****, 22. M***** W*****, 23. S***** J*****, 24. Mag. Dr. S***** L*****, 25. E***** R*****, 26. I***** W*****, 27. Ing. H***** H*****, 28. Mag. S***** K*****, 29. O***** K*****, 30. Dr. M***** S*****, 31. M***** J*****, 32. H***** S*****, 33. Dr. M***** B*****, 34. H***** H*****, 35. E***** L*****, 36. U***** D*****, 37. Mag. A***** K*****, 38. S***** G*****, 39. E***** K*****, 40. Mag. M***** N*****, 41. M***** D*****, 42. S***** S*****, 43. D***** T*****, 44. A***** M***** W*****, 45. J***** G*****, 46. K***** G*****, 47. Dr. P***** M*****, 48. H***** G*****, 49. L***** M*****, 50. Mag. G***** P*****, 51. S***** C*****, 52. V***** C*****, 53. Ing. G***** L*****, 54. G***** K*****, 55. H***** W*****, 56. H***** F*****, 57. E***** A*****, 58. F***** A*****, 59. M***** F*****, 60. B***** H*****, 61. W***** P*****, 62. R***** T*****, 63. C***** S*****, 64. M***** R*****, 65. V***** R*****, 66. S***** J*****, 67. D***** J*****, 68. Mag. D***** D*****, 69. W***** B*****, 70. R***** L*****, 71. D***** G*****, 72. Z***** G*****, 73. P***** A*****, 74. M***** C*****, 75. K***** W*****, 76. G***** G*****, MBA, MLE, *****, 77. Dr. P***** K*****, 78. Mag. C***** S*****, 79. M***** A*****, 80. R***** H*****, 81. H***** F*****, die 2., 5., 6., 7., 10. bis 14., 17., 20., 22., 23., 25., 27. bis 29., 32., 33., 38. bis 43., 48., 53., 57. bis 59., 63. bis 67., 69., 70., 73. bis 79. Antragsgegner vertreten durch die bpv Hügel Rechtsanwälte OG in Baden, wegen Beschlussanfechtung nach den §§ 24 Abs 6, 29 WEG (§ 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 19. Dezember 2014, GZ 19 R 59/14h-25, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers W***** S*****, vertreten durch die Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG in Baden, gegen die Antragsgegner 1. P***** R*****, 2. Dr. I***** G*****, 3. Ing. K***** B*****, 4. M***** S*****, 5. F***** T*****, 6. D***** B*****, 7. S***** I*****, 8. E***** C*****, 9. Dipl.-Ing. E***** S*****, 10. H***** W*****, 11. B***** S*****, 12. K***** Z*****, 13. M***** S*****, 14. C***** E*****, 15. A***** M***** V*****, 16. E***** G*****, 17. M***** M*****, 18. Mag. O***** G*****, 19. P***** S*****, 20. S***** K*****, 21. Mag. H***** W*****, 22. M***** W*****, 23. S***** J*****, 24. Mag. Dr. S***** L*****, 25. E***** R*****, 26. I***** W*****, 27. Ing. H***** H*****, 28. Mag. S***** K*****, 29. O***** K*****, 30. Dr. M***** S*****, 31. M***** J*****, 32. H***** S*****, 33. Dr. M***** B*****, 34. H***** H*****, 35. E***** L*****, 36. U***** D*****, 37. Mag. A***** K*****,

38. S***** G*****, 39. E***** K*****, 40. Mag. M***** N*****, 41. M***** D*****, 42. S***** S*****, 43. D***** T*****, 44. A***** M***** W*****, 45. J***** G*****, 46. K***** G*****, 47. Dr. P***** M*****, 48. H***** G*****, 49. L***** M*****, 50. Mag. G***** P*****, 51. S***** C*****, 52. V***** C*****, 53. Ing. G***** L*****, 54. G***** K*****, 55. H***** W*****, 56. H***** F*****, 57. E***** A*****, 58. F***** A*****, 59. M***** F*****, 60. B***** H*****, 61. W***** P*****, 62. R***** T*****, 63. C***** S*****, 64. M***** R*****, 65. V***** R*****, 66. S***** J*****, 67. D***** J*****, 68. Mag. D***** D*****, 69. W***** B*****, 70. R***** L*****, 71. D***** G*****, 72. Z***** G*****, 73. P***** A*****, 74. M***** C*****, 75. K***** W*****, 76. G***** G*****, MBA, MLE, *****, 77. Dr. P***** K*****, 78. Mag. C***** S*****, 79. M***** A*****, 80. R***** H*****, 81. H***** F*****, die 2., 5., 6., 7., 10. bis 14., 17., 20., 22., 23., 25., 27. bis 29., 32., 33., 38. bis 43., 48., 53., 57. bis 59., 63. bis 67., 69., 70., 73. bis 79. Antragsgegner vertreten durch die bpv Hügel Rechtsanwälte OG in Baden, wegen Beschlussanfechtung nach den Paragraphen 24, Absatz 6, 29, WEG (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 19. Dezember 2014, GZ 19 R 59/14h-25, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Revisionsrekurs ist mangels Darlegung einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. Die Beschlussanfechtung nach den §§ 24 Abs 6, 29 WEG (§ 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG) ist grundsätzlich von der Dispositionsmaxime des anfechtenden Miteigentümers getragen. Dem Gericht kommt hierbei keine Regelungsfunktion zu, vielmehr ist es an den Sachantrag insoweit gebunden, als es ihm stattgeben oder ihn abweisen kann, ohne eine allenfalls billige Lösung für alle Beteiligten zu finden (5 Ob 197/97z = RIS-Justiz RS0108751). Die (eingeschränkte) Amtswegigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren erstreckt sich demnach nur auf den geltend gemachten Beschlussanfechtungsgrund; das Gericht hat sich auf diesen zu beschränken (5 Ob 48/13i = RIS-Justiz RS0124149 [T3]). 1. Die Beschlussanfechtung nach den Paragraphen 24, Absatz 6, 29, WEG (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG) ist grundsätzlich von der Dispositionsmaxime des anfechtenden Miteigentümers getragen. Dem Gericht kommt hierbei keine Regelungsfunktion zu, vielmehr ist es an den Sachantrag insoweit gebunden, als es ihm stattgeben oder ihn abweisen kann, ohne eine allenfalls billige Lösung für alle Beteiligten zu finden (5 Ob 197/97z = RIS-Justiz RS0108751). Die (eingeschränkte) Amtswegigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren erstreckt sich demnach nur auf den geltend gemachten Beschlussanfechtungsgrund; das Gericht hat sich auf diesen zu beschränken (5 Ob 48/13i = RIS-Justiz RS0124149 [T3]).

Im Hinblick auf die geltende Dispositionsmaxime bedarf es eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Beschlussfassung formell mangelhaft sein soll (5 Ob 197/97z). Dieses Vorbringen ist zudem innerhalb der Frist des § 24 Abs 6 WEG zu erstatten; ein späteres Vorbringen, der Beschluss sei auch oder auch aus anderen formellen Gründen mangelhaft, ist verfristet und unbeachtlich (5 Ob 315/03i, 5 Ob 197/97z). Im Hinblick auf die geltende Dispositionsmaxime bedarf es eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Beschlussfassung formell mangelhaft sein soll (5 Ob 197/97z). Dieses Vorbringen ist zudem innerhalb der Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG zu erstatten; ein späteres Vorbringen, der Beschluss sei auch oder auch aus anderen formellen Gründen mangelhaft, ist verfristet und unbeachtlich (5 Ob 315/03i, 5 Ob 197/97z).

2. Der Frage der Auslegung des Parteivorbringens auf seine Behauptungstauglichkeit in Bezug auf den geltend gemachten Anspruch kommt keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Gegenteiliges gilt im Interesse der Wahrung der Rechtssicherheit nur dann, wenn die Auslegung des Parteivorbringens mit seinem Wortlaut

unvereinbar ist oder gegen die Denkgesetze verstieße (RIS-Justiz RS0042828 [T6, T7]).

Diese eine erhebliche Rechtsfrage begründende Voraussetzung liegt hier aber nicht vor. Der Antragsteller hat in seinem verfahrenseinleitenden Antrag im Zusammenhang mit formellen Mängeln iSd § 24 Abs 6 WEG im Wesentlichen lediglich vorgebracht, dass „zusätzlich“ eine Überprüfung der - beispielhaft aufgezählten - formellen Kriterien des § 24 Abs 6 WEG geboten sei. Aus Transparenzgesichtspunkten und aus advokatorischer Vorsicht werde insbesondere um Überprüfung des Vorliegens der erforderlichen Mehrheit ersucht. Wenn die Vorinstanzen dieses Vorbringen des Antragstellers als bloß vage Vermutungen über mögliche formale Unzulänglichkeiten des Abstimmungsprozesses qualifizieren, die keine Prüfungspflicht des Gerichts auszulösen vermögen, dann liegt darin keine aufzugreifende Fehlbeurteilung des im gegebenen Einzelfall vorliegenden Parteivorbringens. Diese eine erhebliche Rechtsfrage begründende Voraussetzung liegt hier aber nicht vor. Der Antragsteller hat in seinem verfahrenseinleitenden Antrag im Zusammenhang mit formellen Mängeln iSd Paragraph 24, Absatz 6, WEG im Wesentlichen lediglich vorgebracht, dass „zusätzlich“ eine Überprüfung der - beispielhaft aufgezählten - formellen Kriterien des Paragraph 24, Absatz 6, WEG geboten sei. Aus Transparenzgesichtspunkten und aus advokatorischer Vorsicht werde insbesondere um Überprüfung des Vorliegens der erforderlichen Mehrheit ersucht. Wenn die Vorinstanzen dieses Vorbringen des Antragstellers als bloß vage Vermutungen über mögliche formale Unzulänglichkeiten des Abstimmungsprozesses qualifizieren, die keine Prüfungspflicht des Gerichts auszulösen vermögen, dann liegt darin keine aufzugreifende Fehlbeurteilung des im gegebenen Einzelfall vorliegenden Parteivorbringens.

Das Vorbringen zur behaupteten Verletzung der aus § 20 Abs 4 Satz 2 WEG abzuleitenden Informationspflicht (vgl RIS-Justiz RS0124147) erstattete der Antragsteller außerhalb der Frist des § 24 Abs 6 WEG. Das Rekursgericht hat dieses (und die insofern überschießende Feststellung des Erstgerichts dazu) daher zutreffend als unbeachtlich qualifiziert. Das Vorbringen zur behaupteten Verletzung der aus Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG abzuleitenden Informationspflicht vergleiche RIS-Justiz RS0124147) erstattete der Antragsteller außerhalb der Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG. Das Rekursgericht hat dieses (und die insofern überschießende Feststellung des Erstgerichts dazu) daher zutreffend als unbeachtlich qualifiziert.

3. Durch das in § 24 Abs 6 WEG normierte Anfechtungsrecht der Minderheit gegen Beschlüsse der Mehrheit im Rahmen der ordentlichen Verwaltung soll der überstimmten Minderheit 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). Die Kriterien der Ausgewogenheit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit sind typischerweise so von den Umständen des Einzelfalls abhängig, dass deren Beurteilung selbst im Fall ihrer Anfechtungstauglichkeit keine darüber hinausgehende Bedeutung zukäme (RIS-Justiz RS0120092 [T1]). Die Beurteilung des Rekursgerichts, ein Verstoß gegen die Erfordernisse einer zweckmäßigen, sparsamen und wirtschaftlichen Verwaltung liege hier nicht vor, ist auch keine aufzugreifende Fehlbeurteilung. 3. Durch das in Paragraph 24, Absatz 6, WEG normierte Anfechtungsrecht der Minderheit gegen Beschlüsse der Mehrheit im Rahmen der ordentlichen Verwaltung soll der überstimmten Minderheit 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). Die Kriterien der Ausgewogenheit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit sind typischerweise so von den Umständen des Einzelfalls abhängig, dass deren Beurteilung selbst im Fall ihrer Anfechtungstauglichkeit keine darüber hinausgehende Bedeutung zukäme (RIS-Justiz RS0120092 [T1]). Die Beurteilung des Rekursgerichts, ein Verstoß gegen die Erfordernisse einer zweckmäßigen, sparsamen und wirtschaftlichen Verwaltung liege hier nicht vor, ist auch keine aufzugreifende Fehlbeurteilung.

4. Auch die Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung erfolgt immer nach den Umständen des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0041383 [T2]); dem Gericht ist dabei ein Beurteilungsspielraum eingeräumt (5 Ob 23/15s; vgl auch RIS-Justiz RS0116139 [T4]). Das Rekursgericht betrachtet die Tätigkeiten, die Gegenstand des - den Beschlussgegenstand bildenden - Auftrags an den Architekten sind, als solche zur Vorbereitung der Abstimmung über die geplante thermisch-energetische Wohnhaussanierung und qualifiziert diese als Folge dessen - unabhängig von der Qualifikation der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung selbst - als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung. 4. Auch die Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung erfolgt immer nach den Umständen des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0041383 [T2]); dem Gericht ist dabei ein Beurteilungsspielraum eingeräumt (5 Ob 23/15s; vergleiche auch RIS-Justiz RS0116139 [T4]). Das Rekursgericht betrachtet die Tätigkeiten, die Gegenstand

des - den Beschlussgegenstand bildenden - Auftrags an den Architekten sind, als solche zur Vorbereitung der Abstimmung über die geplante thermisch-energetische Wohnhaussanierung und qualifiziert diese als Folge dessen - unabhängig von der Qualifikation der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung selbst - als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung.

Diese Qualifikation dieser Tätigkeiten eines Architekten („Erhebung, Behörde, Ausschreibung“) als bloße Vorbereitungshandlungen ist im Hinblick auf die Überlegungen des Rekursgerichts zu den Vorteilen einer unverbindlichen Bauanzeige, der Notwendigkeit von Erhebungen beim Bauamt und vor Ort und der Erforderlichkeit einer Ausschreibung zur Beurteilung der zu erwartenden Kosten ebenso vertretbar, wie der daraus gezogene Schluss, die auf diese Art bewerkstelligte Schaffung einer ausreichend konkreten Entscheidungsgrundlage für die Willensbildung stelle jedenfalls eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft ist selbst dann nicht per se als außerordentliche Verwaltung zu qualifizieren, wenn sich diese Vorbereitung auf eine dieser zuzuordnenden Maßnahme bezieht. So wurde etwa die Einholung eines Sachverständigengutachtens betreffend die technische Machbarkeit und den finanziellen Aufwand einer der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnenden Baumaßnahme als eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung angesehen, sofern die Einholung eines solchen Gutachtens nach naheliegenden Kriterien einer zweckmäßigen und wirtschaftlichen Verwaltung gerechtfertigt erscheint (5 Ob 204/12d). Dass das Rekursgericht hier die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des Setzens weiterer Planungsschritte bejaht hat, ist auf Basis der zur Beurteilung dieser Frage auch ausreichenden Feststellungen zu Inhalt, Verlauf und Kosten der bereits getroffenen und noch erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen nicht zu beanstanden; dies insbesondere auch deshalb nicht, weil Gegenstand der vorzubereitenden Baumaßnahmen eine der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung des Hauses ist, die gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 3 Abs 2 Z 5 MRG - vorbehaltlich eines negativen Ergebnisses der eben im Rahmen einer solchen Sanierungsplanung auch vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsprüfung - grundsätzlich selbst eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstellt (vgl. RIS-Justiz RS0114108). Diese Qualifikation dieser Tätigkeiten eines Architekten („Erhebung, Behörde, Ausschreibung“) als bloße Vorbereitungshandlungen ist im Hinblick auf die Überlegungen des Rekursgerichts zu den Vorteilen einer unverbindlichen Bauanzeige, der Notwendigkeit von Erhebungen beim Bauamt und vor Ort und der Erforderlichkeit einer Ausschreibung zur Beurteilung der zu erwartenden Kosten ebenso vertretbar, wie der daraus gezogene Schluss, die auf diese Art bewerkstelligte Schaffung einer ausreichend konkreten Entscheidungsgrundlage für die Willensbildung stelle jedenfalls eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft ist selbst dann nicht per se als außerordentliche Verwaltung zu qualifizieren, wenn sich diese Vorbereitung auf eine dieser zuzuordnenden Maßnahme bezieht. So wurde etwa die Einholung eines Sachverständigengutachtens betreffend die technische Machbarkeit und den finanziellen Aufwand einer der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnenden Baumaßnahme als eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung angesehen, sofern die Einholung eines solchen Gutachtens nach naheliegenden Kriterien einer zweckmäßigen und wirtschaftlichen Verwaltung gerechtfertigt erscheint (5 Ob 204/12d). Dass das Rekursgericht hier die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des Setzens weiterer Planungsschritte bejaht hat, ist auf Basis der zur Beurteilung dieser Frage auch ausreichenden Feststellungen zu Inhalt, Verlauf und Kosten der bereits getroffenen und noch erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen nicht zu beanstanden; dies insbesondere auch deshalb nicht, weil Gegenstand der vorzubereitenden Baumaßnahmen eine der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung des Hauses ist, die gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG - vorbehaltlich eines negativen Ergebnisses der eben im Rahmen einer solchen Sanierungsplanung auch vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsprüfung - grundsätzlich selbst eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstellt (vergleiche RIS-Justiz RS0114108).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E113131

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00112.15D.1123.000

Im RIS seit

22.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

07.06.2016

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