

TE OGH 2015/9/25 5Ob51/15h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2015

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 Dr. M***** S*****, vertreten durch Dr. Reinfried Eberl, Dr. Robert Hubner, Dr. Robert Krivanec, Dr. Günther Ramsauer, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** als Antragsgegner, darunter 9. Mag. D***** W*****, 11. Dr. U***** W*****, 12. Dr. L***** W*****, 15. DI J***** S*****, 58. Dr. G***** K*****, und 59. S***** K*****, alle vertreten durch Dr. Thomas Hufnagl, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen § 24 Abs 6 iVm § 52 Abs 1 Z 4 WEG, über den Revisionsrekurs der 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 16. Dezember 2014, GZ 22 R 404/14m-15, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 15. September 2014, GZ 12 MSch 22/13g-10, bestätigt wurde, 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 Dr. M***** S*****, vertreten durch Dr. Reinfried Eberl, Dr. Robert Hubner, Dr. Robert Krivanec, Dr. Günther Ramsauer, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** als Antragsgegner, darunter 9. Mag. D***** W*****, 11. Dr. U***** W*****, 12. Dr. L***** W*****, 15. DI J***** S*****, 58. Dr. G***** K*****, und 59. S***** K*****, alle vertreten durch Dr. Thomas Hufnagl, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Paragraph 24, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG, über den Revisionsrekurs der 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 16. Dezember 2014, GZ 22 R 404/14m-15, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 15. September 2014, GZ 12 MSch 22/13g-10, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin
abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wie folgt zu

lauten hat:

„1. Der Antrag auf Feststellung, dass der von den Wohnungseigentümern der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****

im Umlaufweg gefasste und am 19.10.2013 ausgehängte Beschluss, demzufolge der Hausverwaltungsvertrag mit der B***** reg GenmbH gekündigt und mit der Hausverwaltung die I***** GmbH beauftragt wird, als rechtsunwirksam aufgehoben wird, wird abgewiesen.

2. Der Antragsteller ist schuldig, den 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegnern binnen 14 Tagen die mit 1.463,77 EUR (darin 243,96 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen.“

Der Antragsteller ist schuldig, den 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegnern binnen 14 Tagen die mit 641,14 EUR (darin 80,85 EUR Umsatzsteuer und 156 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten ihres Rekurses zu ersetzen.

Der Antragsteller ist schuldig, den 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegnern binnen 14 Tagen die mit 818,73 EUR (darin 96,96 EUR Umsatzsteuer und 237 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten ihres Revisionsrekurses zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Parteien sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit dem Gebäudekomplex F*****straße 3 und 5, *****. Im September 2013 leitete der 12. Antragsgegner ein Umlaufbeschlussverfahren mit dem Ziel ein, den Verwaltungsvertrag mit dem bisherigen Fremdverwalter zum 31. Dezember 2013 aufzukündigen und ab 1. Jänner 2014 die I***** GmbH mit der Verwaltung zu betrauen. Zu diesem Zweck übermittelte der 12. Antragsgegner sämtlichen übrigen Mit- und Wohnungseigentümern ein Abstimmungsformular für einen Umlaufbeschluss. Das Abstimmungsformular lautet auszugsweise:

„Abstimmungsformular

F*****straße Nr.____,

Verwalterwechsel:

Hiermit erkläre ich mit meiner Unterschrift, dass ich in Kenntnis des beiliegenden Begleitschreibens

O für

O gegen

eine Kündigung der Hausverwaltung S***** und gleichzeitige Beauftragung der Firma I***** GmbH stimme.“

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer unterfertigte das Abstimmformular und stimmte für den vorgeschlagenen Hausverwalterwechsel. Am 19. Oktober 2013 wurde der Beschluss der Eigentümergemeinschaft inklusive Abstimmungsergebnis durch Aushang im Wohnhaus kundgemacht.

Der Antragsteller begehrt, diesen von der Eigentümergemeinschaft im Umlaufweg gefassten Beschluss als rechtsunwirksam aufzuheben. Der Beschluss sei rechtswidrig und unwirksam, weil in einer einheitlichen Abstimmung über zwei getrennte Fragen, hinsichtlich welcher durchaus unterschiedliche Stimmabgaben möglich gewesen wären, abgestimmt worden sei. Die Beschlussfassung sei also in unzulässiger Junktimierung von zwei getrennten Fragen mit der Möglichkeit, nur eine einheitliche Antwort abzugeben, erfolgt.

Die 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegner beantragen Antragsabweisung und wandten ein, dass eine einheitliche Abstimmung über die Kündigung des bisherigen Verwalters bei gleichzeitiger Bestellung einer neuen Hausverwaltung üblich und daher nicht rechtswidrig sei.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt und erklärte den Umlaufbeschluss für rechtsunwirksam. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass das Fehlen einer differenzierenden Stimmabgabemöglichkeit (betreffend die Kündigung der bisherigen Verwalterin einerseits und betreffend die Übertragung der Verwaltung an einen anderen Verwalter andererseits) den Willensbildungsprozess verfälschen habe können.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegner nicht Folge, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Bei dem gegenständlichen Verwalterwechsel, also der Abbestellung eines Verwalters unter gleichzeitiger Neubestellung eines anderen Verwalters, sei von zwei getrennten Beschlussgegenständen auszugehen. Entsprechend den zutreffenden Ausführungen des Erstgerichts könne nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenständliche Koppelung der beiden Abstimmungsvorgänge den Willensbildungsprozess verfälschen habe können. Es könne nämlich nicht ex

post sämtlichen mitstimmenden Wohnungseigentümern unterstellt werden, sie wären bei einer bloßen Aufkündigung des bisherigen Verwalters ohne gleichzeitige Neubestellung eines anderen Verwalters ebenfalls einverstanden gewesen. In der Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses sei nicht zwischen der Abberufung des bisherigen und der Bestellung des neuen Verwalters unterschieden worden, damit stehe nicht fest, dass die erforderliche Mehrheit der Eigentümer mit der Abberufung des bisherigen Verwalters ohne sofortige Neubestellung eines namentlich genannten anderen Verwalters einverstanden gewesen wäre. Es könne deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem beträchtlichen Teil der Wohnungseigentümer das Einverständnis mit der Abberufung des bisherigen Verwalters die sofortige Neubestellung eines Verwalters zur unabdingbaren Voraussetzung gehabt habe. Von den Eigentümern sei mangels entsprechender Rechtskenntnis nicht zu erwarten, dass sie den einheitlich gefassten Beschlussentwurf in zwei selbstständige Beschlüsse (Beschlusssteile oder Teil-Beschlüsse) zerlegen und zu beiden Beschlussgegenständen getrennt abstimmen, zumal der Entwurf des Umlaufbeschlusses keine Hinweise auf eine getrennte Abstimmungsmöglichkeit enthalten habe. Vielmehr habe die Gestaltung des Beschlussentwurfes den - unrichtigen - Eindruck vermittelt, dass über einen einheitlichen Beschlussgegenstand abzustimmen sei und deshalb keine Möglichkeit bestehe, zwar für die Kündigung des bisherigen Verwalters, aber gegen die gleichzeitige Bestellung der vorgeschlagenen neuen Verwalterin zu stimmen. Das Abstimmformular habe daher bei den Wohnungseigentümern eine Unsicherheit dahin zu erzeugen vermocht, ob sie auch dann für die Kündigung des bisherigen Verwalters stimmen können, wenn sie mit dem vorgeschlagenen neuen Verwalter nicht einverstanden seien. Es sei deshalb nicht auszuschließen, dass einzelne Wohnungseigentümer nur deshalb für die Bestellung des vorgeschlagenen neuen Verwalters gestimmt haben, weil sie jedenfalls die Kündigung des bisherigen Verwalters erreichen hätten wollen, und weil ihnen durch das Abstimmformular der Eindruck vermittelt worden sei, sie könnten, wenn sie eine Kündigung des bisherigen Verwalters anstrebten, die gleichzeitige Bestellung des vorgeschlagenen neuen Verwalters ohnedies nicht mehr verhindern, der Versuch einer argumentativen Gegenwehr (etwa Anregung zur Bestellung eines anderen Verwalters) lohne sich also nicht. Es sei auch nicht auszuschließen, dass sich einzelne Wohnungseigentümer gerade wegen dieser Unsicherheit nicht am Abstimmungsvorgang beteiligt hätten. Die Gestaltung des Umlaufbeschlussentwurfes sei daher grundsätzlich geeignet gewesen, einen Einfluss auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer zu bewirken, sodass ein formeller Mangel im Sinne des § 24 Abs 6 WEG vorliege. Es wäre daher den Antragsgegnern oblegen, nachzuweisen, dass der Formfehler tatsächlich keinen Einfluss auf die Willensbildung der Miteigentümer gehabt habe. Der Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil keine oberstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob ein Umlaufbeschlussentwurf bei der Koppelung von zwei auch getrennt möglichen Abstimmungsvorgängen mehrere Abstimmungsmöglichkeiten vorsehen müsse. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegner nicht Folge, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Bei dem gegenständlichen Verwalterwechsel, also der Abbestellung eines Verwalters unter gleichzeitiger Neubestellung eines anderen Verwalters, sei von zwei getrennten Beschlussgegenständen auszugehen. Entsprechend den zutreffenden Ausführungen des Erstgerichts könne nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenständliche Koppelung der beiden Abstimmungsvorgänge den Willensbildungsprozess verfälschen habe können. Es könne nämlich nicht ex post sämtlichen mitstimmenden Wohnungseigentümern unterstellt werden, sie wären bei einer bloßen Aufkündigung des bisherigen Verwalters ohne gleichzeitige Neubestellung eines anderen Verwalters ebenfalls einverstanden gewesen. In der Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses sei nicht zwischen der Abberufung des bisherigen und der Bestellung des neuen Verwalters unterschieden worden, damit stehe nicht fest, dass die erforderliche Mehrheit der Eigentümer mit der Abberufung des bisherigen Verwalters ohne sofortige Neubestellung eines namentlich genannten anderen Verwalters einverstanden gewesen wäre. Es könne deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem beträchtlichen Teil der Wohnungseigentümer das Einverständnis mit der Abberufung des bisherigen Verwalters die sofortige Neubestellung eines Verwalters zur unabdingbaren Voraussetzung gehabt habe. Von den Eigentümern sei mangels entsprechender Rechtskenntnis nicht zu erwarten, dass sie den einheitlich gefassten Beschlussentwurf in zwei selbstständige Beschlüsse (Beschlusssteile oder Teil-Beschlüsse) zerlegen und zu beiden Beschlussgegenständen getrennt abstimmen, zumal der Entwurf des Umlaufbeschlusses keine Hinweise auf eine getrennte Abstimmungsmöglichkeit enthalten habe. Vielmehr habe die Gestaltung des Beschlussentwurfes den - unrichtigen - Eindruck vermittelt, dass über einen einheitlichen Beschlussgegenstand abzustimmen sei und deshalb keine Möglichkeit bestehe, zwar für die Kündigung des bisherigen Verwalters, aber gegen die gleichzeitige Bestellung der vorgeschlagenen neuen Verwalterin zu stimmen. Das Abstimmformular habe daher bei den

Wohnungseigentümern eine Unsicherheit dahin zu erzeugen vermocht, ob sie auch dann für die Kündigung des bisherigen Verwalters stimmen können, wenn sie mit dem vorgeschlagenen neuen Verwalter nicht einverstanden seien. Es sei deshalb nicht auszuschließen, dass einzelne Wohnungseigentümer nur deshalb für die Bestellung des vorgeschlagenen neuen Verwalters gestimmt haben, weil sie jedenfalls die Kündigung des bisherigen Verwalters erreichen hätten wollen, und weil ihnen durch das Abstimmformular der Eindruck vermittelt worden sei, sie könnten, wenn sie eine Kündigung des bisherigen Verwalters anstrebten, die gleichzeitige Bestellung des vorgeschlagenen neuen Verwalters ohnedies nicht mehr verhindern, der Versuch einer argumentativen Gegenwehr (etwa Anregung zur Bestellung eines anderen Verwalters) lohne sich also nicht. Es sei auch nicht auszuschließen, dass sich einzelne Wohnungseigentümer gerade wegen dieser Unsicherheit nicht am Abstimmungsvorgang beteiligt hätten. Die Gestaltung des Umlaufbeschlusssentwurfes sei daher grundsätzlich geeignet gewesen, einen Einfluss auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer zu bewirken, sodass ein formeller Mangel im Sinne des Paragraph 24, Absatz 6, WEG vorliege. Es wäre daher den Antragsgegnern oblegen, nachzuweisen, dass der Formfehler tatsächlich keinen Einfluss auf die Willensbildung der Miteigentümer gehabt habe. Der Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil keine oberstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob ein Umlaufbeschlusssentwurf bei der Koppelung von zwei auch getrennt möglichen Abstimmungsvorgängen mehrere Abstimmungsmöglichkeiten vorsehen müsse.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der 9., 11., 12., 15., 58. und 59. Antragsgegner wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern und den Antrag abzuweisen. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

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

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist auch berechtigt.

1. Die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags, deren Grundsätze in § 21 WEG geregelt sind, zählen gemäß § 28 Abs 1 Z 5 WEG zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Es entscheidet unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 WEG die Mehrheit der Wohnungseigentümer (5 Ob 93/08z mwN). 1. Die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags, deren Grundsätze in Paragraph 21, WEG geregelt sind, zählen gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, WEG zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Es entscheidet unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach Paragraph 30, WEG die Mehrheit der Wohnungseigentümer (5 Ob 93/08z mwN).

2. Im Zusammenhang mit einem Beschluss auf Kündigung des bisherigen und gleichzeitige Bestellung eines neuen Verwalters hatte sich der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach mit der Frage der Einheitlichkeit des Beschlussgegenstands auseinanderzusetzen (5 Ob 246/03t, 5 Ob 286/06d, 5 Ob 164/07i, 5 Ob 93/08z und 5 Ob 75/10f; vgl RIS-Justiz RS0123023). In diesen Entscheidungen ging es jeweils um die Frage, ob die erfolgreiche Geltendmachung des Anfechtungsgrundes des Stimmrechtsausschluss eines Wohnungseigentümers zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich zur Unwirksamkeit des von diesem Anfechtungsgrund unmittelbar betroffenen Beschlussteils führt. In jenen Fallkonstellationen, in denen der betroffene (dominante) Wohnungseigentümer nach Kündigung des bisherigen Verwalters zum neuen Verwalter bestellt werden sollte, ging der erkennende Senat - in einem Fall implizit (5 Ob 246/03t) und im anderen Fall ausdrücklich (5 Ob 286/06d) - von einem einheitlichen Beschlussgegenstand und folglich vom Stimmrechtsausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers hinsichtlich beider Beschlussteile (Kündigung und Neubestellung des Verwalters) aus. In den Fällen mit der umgekehrten Konstellation, nämlich der Verwalterkündigung eines (nicht dominierenden) Wohnungseigentümers und Bestellung eines anderen (dritten) Verwalters, nahm der erkennende Senat hingegen zwei selbstständige Beschlüsse (Beschlussteile/Teil-Beschlüsse) an. Der (nur) von der Kündigung unmittelbar betroffene Wohnungseigentümer war von der Abstimmung über diese Frage, nicht aber von jener über die Bestellung des neuen Verwalters ausgeschlossen (5 Ob 164/07i, 5 Ob 93/08z, 5 Ob 75/10f). 2. Im Zusammenhang mit einem Beschluss auf Kündigung des bisherigen und gleichzeitige Bestellung eines neuen Verwalters hatte sich der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach mit der Frage der Einheitlichkeit des Beschlussgegenstands auseinanderzusetzen (5 Ob 246/03t, 5 Ob 286/06d, 5 Ob 164/07i, 5 Ob 93/08z und 5 Ob 75/10f; vergleiche RIS-Justiz RS0123023). In diesen Entscheidungen ging es jeweils um die Frage, ob die erfolgreiche Geltendmachung des Anfechtungsgrundes des Stimmrechtsausschluss eines Wohnungseigentümers zur

Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich zur Unwirksamkeit des von diesem Anfechtungsgrund unmittelbar betroffenen Beschlussteils führt. In jenen Fallkonstellationen, in denen der betroffene (dominante) Wohnungseigentümer nach Kündigung des bisherigen Verwalters zum neuen Verwalter bestellt werden sollte, ging der erkennende Senat - in einem Fall implizit (5 Ob 246/03t) und im anderen Fall ausdrücklich (5 Ob 286/06d) - von einem einheitlichen Beschlussgegenstand und folglich vom Stimmrechtsausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers hinsichtlich beider Beschlussteile (Kündigung und Neubestellung des Verwalters) aus. In den Fällen mit der umgekehrten Konstellation, nämlich der Verwalterkündigung eines (nicht dominierenden) Wohnungseigentümers und Bestellung eines anderen (dritten) Verwalters, nahm der erkennende Senat hingegen zwei selbstständige Beschlüsse (Beschlussteile/Teil-Beschlüsse) an. Der (nur) von der Kündigung unmittelbar betroffene Wohnungseigentümer war von der Abstimmung über diese Frage, nicht aber von jener über die Bestellung des neuen Verwalters ausgeschlossen (5 Ob 164/07i, 5 Ob 93/08z, 5 Ob 75/10f).

Der daraus abgeleitete und von den Vorinstanzen zum Ausgangspunkt ihrer Überlegungen gemachte Rechtssatz, dass bei Abbestellung eines Verwalters unter Neubestellung eines anderen Verwalters von zwei getrennten Beschlussgegenständen auszugehen ist (RIS-Justiz RS0123023 [T1]), bezieht sich demnach explizit auf den Gesichtspunkt des Stimmrechtsausschlusses. Sachliche Grundlage für den Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG ist die Gefahr der Interessenkollision, daher kann die Koppelung der beiden grundsätzlich auch getrennt möglichen Abstimmungsvorgänge nur dann zu einem Stimmrechtsausschluss auch für den von der Interessenkollision nicht unmittelbar betroffenen Beschlussteil führen, wenn es zu einem Übergreifen der Gefahr der Interessenkollision auch auf den anderen Beschlussteil kommen kann. (Nur) Insofern enthält die in einem Abstimmungsvorgang vorgenommene Abbestellung eines Verwalters unter Neubestellung eines anderen Verwalters zwei getrennt zu beurteilende Beschlussgegenstände. Der daraus abgeleitete und von den Vorinstanzen zum Ausgangspunkt ihrer Überlegungen gemachte Rechtssatz, dass bei Abbestellung eines Verwalters unter Neubestellung eines anderen Verwalters von zwei getrennten Beschlussgegenständen auszugehen ist (RIS-Justiz RS0123023 [T1]), bezieht sich demnach explizit auf den Gesichtspunkt des Stimmrechtsausschlusses. Sachliche Grundlage für den Stimmrechtsausschluss nach Paragraph 24, Absatz 3, WEG ist die Gefahr der Interessenkollision, daher kann die Koppelung der beiden grundsätzlich auch getrennt möglichen Abstimmungsvorgänge nur dann zu einem Stimmrechtsausschluss auch für den von der Interessenkollision nicht unmittelbar betroffenen Beschlussteil führen, wenn es zu einem Übergreifen der Gefahr der Interessenkollision auch auf den anderen Beschlussteil kommen kann. (Nur) Insofern enthält die in einem Abstimmungsvorgang vorgenommene Abbestellung eines Verwalters unter Neubestellung eines anderen Verwalters zwei getrennt zu beurteilende Beschlussgegenstände.

3. Analoge Fragen stellen sich auch im Zusammenhang mit anderen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Immer dann, wenn der Beschlussgegenstand aus mehreren Punkten besteht, über die (abstrakt) auch getrennt abgestimmt werden könnte, ist ex post zu beurteilen, ob die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich des vom Anfechtungsgrund betroffenen Beschlussteiles führt. Diese Frage kann regelmäßig nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden und ist danach zu beantworten, ob ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Beschlussteilen besteht (5 Ob 186/12g; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 24 WEG Rz 6; Löcker in 3. Analoge Fragen stellen sich auch im Zusammenhang mit anderen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Immer dann, wenn der Beschlussgegenstand aus mehreren Punkten besteht, über die (abstrakt) auch getrennt abgestimmt werden könnte, ist ex post zu beurteilen, ob die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich des vom Anfechtungsgrund betroffenen Beschlussteiles führt. Diese Frage kann regelmäßig nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden und ist danach zu beantworten, ob ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Beschlussteilen besteht (5 Ob 186/12g; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 Paragraph 24, WEG Rz 6; Löcker in

Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 24 WEG Rz 57). Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 24, WEG Rz 57).

4. Aus dieser im Anfechtungsverfahren gebotenen differenzierten Betrachtungsweise des Beschlussgegenstands lässt sich aber nicht ableiten, dass über Punkte, über die getrennt abgestimmt werden könnte, auch stets getrennt abgestimmt werden muss. Es ist - wie die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den anfechtungsrechtlichen

Konsequenzen einer derartigen Verbindung zeigt - grundsätzlich zulässig, über mehrere Punkte, über die auch getrennt abgestimmt werden könnte, zugleich abzustimmen (Löcker in

Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 24 WEG Rz 31). Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 24, WEG Rz 31).

Der Antragsteller und die Vorinstanzen begründen ihre gegenteilige Ansicht mit der angeblich mit der Koppelung der beiden Abstimmungsvorgänge verbundenen Gefahr der Verfälschung des Willensbildungsprozesses. Den diesbezüglichen Erwägungen liegt allerdings die Annahme zu Grunde, dass die Wohnungseigentümer - ungeachtet der Formulierung eines einheitlichen Beschlussgegenstands und der fehlenden Möglichkeit einer getrennten Abstimmung - mit einer Stimmabgabe zugleich über zwei selbstständige Beschlüsse, nämlich die Kündigung einerseits und die Neubestellung andererseits, abgestimmt hätten. Aus der insgesamt mehrheitlichen Zustimmung für beide Beschlussteile, könne nicht geschlossen werden, dass die zustimmenden Wohnungseigentümer mit einer bloßen Kündigung des bisherigen Verwalters auch ohne gleichzeitige Neubestellung eines anderen Verwalters einverstanden gewesen wären, für einen beträchtlichen Teil der Wohnungseigentümer könnte vielmehr das Einverständnis mit der Abberufung des bisherigen Verwalters die sofortige Neubestellung eines Verwalters zur unabdingbaren Voraussetzung gehabt haben.

Dem ist im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu entgegnen, dass auch im Zusammenhang mit einem Beschluss auf Kündigung des bisherigen und gleichzeitige Bestellung eines neuen Verwalters dann von einem einheitlichen Beschlussgegenstand (und nicht von zwei getrennten Beschlussgegenständen) auszugehen ist, wenn nach den Umständen des Einzelfalls ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den beiden Beschlussteilen besteht. Dieser untrennbare Zusammenhang besteht insbesondere dann, wenn nach der aus der Formulierung des Beschlussgegenstands zu schließenden Willensrichtung bei der Beschlussfassung nur die Gesamtmaßnahme als solche Gegenstand der Abstimmung ist, also - wie hier - die (abstrakt selbstständigen) Teil-Maßnahmen (konkret) derart miteinander verbunden sind, dass sie nur gemeinsam oder gar nicht umgesetzt werden sollen. In diesem Sinne verwies der erkennende Senat schon in seiner Entscheidung 5 Ob 164/07i darauf, dass sich in dem dort vorliegenden Fall aus der Bekanntgabe unterschiedlicher Abstimmungsergebnisse ersehen lasse, dass ausdrücklich zwischen der Abberufung des bisherigen und der Bestellung des neuen Hausverwalters unterschieden worden sei. Daher konnten (und mussten) dort zwei Teilbeschlüsse gebildet und für jeden getrennt die erforderlichen Stimmenmehrheiten geprüft werden.

Wie auch das Rekursgericht konstatiert, brachte die Gestaltung des Abstimmungsformulars hier klar zum Ausdruck, dass in diesem Sinne über einen einheitlichen Beschlussgegenstand abzustimmen war und keine Möglichkeit bestand, zwar für die Kündigung des bisherigen Verwalters, aber gegen die gleichzeitige Bestellung der vorgeschlagenen neuen Verwalterin zu stimmen. Entgegen der Auffassung des Rekursgerichts vermittelte dieses damit aber keinen unrichtigen Eindruck, und dieses war daher objektiv betrachtet auch nicht geeignet, bei den Wohnungseigentümern Unsicherheit zu erzeugen.

5. Zusammengefasst ist es grundsätzlich zulässig, über mehrere Punkte, über die auch getrennt abgestimmt werden könnte, zugleich abzustimmen. Bei Verknüpfung von an sich getrennt möglichen Abstimmungsvorgängen ist also nicht in jedem Fall eine getrennte Abstimmungsmöglichkeit vorzusehen. Anderes gilt im Zusammenhang mit einem Beschluss auf „Verwalterumbestellung“ (Kündigung des bisherigen und Bestellung eines neuen Verwalters) allerdings etwa dann, wenn ein (allfälliger) Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG nur für die Kündigung des bisherigen Verwalters, mangels Übergreifens der Gefahr der Interessenkollision aber nicht für die Bestellung eines neuen Verwalters gilt. Der Stimmrechtsausschluss nur in Bezug auf eine von mehreren intendierten Maßnahmen zwingt zur gesonderten Prüfung der dafür jeweils erforderlichen Stimmenmehrheiten und Schaffung der notwendigen Voraussetzungen hierfür. Eine Beschlussfassung mit einem - mangels Bestimmbarkeit gesonderter Abstimmungsergebnisse tatsächlich - einheitlichen Beschlussgegenstand wäre daher im Fall der erfolgreichen Geltendmachung des Anfechtungsgrundes des partiellen Stimmrechtsausschlusses formal mangelhaft. Eine willentlich einheitliche Abstimmung darf nicht dazu führen, dass der Stimmrechtsausschluss auch (abstrakt selbstständige) Punkte erfasst, für die die Voraussetzungen des § 24 Abs 3 WEG nicht gegeben sind. 5. Zusammengefasst ist es grundsätzlich zulässig, über mehrere Punkte, über die auch getrennt abgestimmt werden könnte, zugleich

abzustimmen. Bei Verknüpfung von an sich getrennt möglichen Abstimmungsvorgängen ist also nicht in jedem Fall eine getrennte Abstimmungsmöglichkeit vorzusehen. Anderes gilt im Zusammenhang mit einem Beschluss auf „Verwalterumbestellung“ (Kündigung des bisherigen und Bestellung eines neuen Verwalters) allerdings etwa dann, wenn ein (allfälliger) Stimmrechtsausschluss nach Paragraph 24, Absatz 3, WEG nur für die Kündigung des bisherigen Verwalters, mangels Übergreifens der Gefahr der Interessenkollision aber nicht für die Bestellung eines neuen Verwalters gilt. Der Stimmrechtsausschluss nur in Bezug auf eine von mehreren intendierten Maßnahmen zwingt zur gesonderten Prüfung der dafür jeweils erforderlichen Stimmenmehrheiten und Schaffung der notwendigen Voraussetzungen hierfür. Eine Beschlussfassung mit einem - mangels Bestimmbarkeit gesonderter Abstimmungsergebnisse tatsächlich - einheitlichen Beschlussgegenstand wäre daher im Fall der erfolgreichen Geltendmachung des Anfechtungsgrundes des partiellen Stimmrechtsausschlusses formal mangelhaft. Eine willentlich einheitliche Abstimmung darf nicht dazu führen, dass der Stimmrechtsausschluss auch (abstrakt selbstständige) Punkte erfasst, für die die Voraussetzungen des Paragraph 24, Absatz 3, WEG nicht gegeben sind.

Ein Fall des partiellen Stimmrechtsausschlusses liegt hier jedoch nicht vor. Andere formelle Mängel im Sinne des § 24 Abs 6 WEG macht der Antragsteller nicht geltend. Dem Revisionsrekurs war daher Folge zu geben und der Antrag abzuweisen. Ein Fall des partiellen Stimmrechtsausschlusses liegt hier jedoch nicht vor. Andere formelle Mängel im Sinne des Paragraph 24, Absatz 6, WEG macht der Antragsteller nicht geltend. Dem Revisionsrekurs war daher Folge zu geben und der Antrag abzuweisen.

6. Die Kostenentscheidung zugunsten der erfolgreichen Antragsgegner beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Für die Einwendungen zu Beginn des Verfahrens vor dem Erstgericht gebührt (noch) kein Streitgenossenzuschlag, weil der Antragsgegnervertreter zu diesem Zeitpunkt nur den 12. Antragsgegner vertrat. Für den Rekurs gebührt nur der einfache und nicht, wie verzeichnet, der dreifache Einheitssatz, weil gemäß § 23 Abs 9 RATG die Erhöhung des Einheitssatzes auf das Drei- bzw Vierfache nur für Berufungen und Berufungsbeantwortungen und nicht auch für Rekurse und Rekursbeantwortungen gilt. Die (eingezogene) Pauschalgebühr für das Rekursverfahren betrug 156 EUR, jene für das Revisionsrekursverfahren 237 EUR. 6. Die Kostenentscheidung zugunsten der erfolgreichen Antragsgegner beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Für die Einwendungen zu Beginn des Verfahrens vor dem Erstgericht gebührt (noch) kein Streitgenossenzuschlag, weil der Antragsgegnervertreter zu diesem Zeitpunkt nur den 12. Antragsgegner vertrat. Für den Rekurs gebührt nur der einfache und nicht, wie verzeichnet, der dreifache Einheitssatz, weil gemäß Paragraph 23, Absatz 9, RATG die Erhöhung des Einheitssatzes auf das Drei- bzw Vierfache nur für Berufungen und Berufungsbeantwortungen und nicht auch für Rekurse und Rekursbeantwortungen gilt. Die (eingezogene) Pauschalgebühr für das Rekursverfahren betrug 156 EUR, jene für das Revisionsrekursverfahren 237 EUR.

Textnummer

E112550

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00051.15H.0925.000

Im RIS seit

13.11.2015

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2021

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