

TE OGH 2015/4/28 5Ob226/14t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers DI Mag. K* A. K*, vertreten durch Mag. Stephan Hemetsberger, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. K* W*-O* und 2. G* W*-O*, beide *, 3. Ing. J* E*, 4. V* V*, 5. G* W*, 6. Dr. K* B*, 7. M* B* und 8. J* B*, beide *, 9. Dkfm. W* P* und 10. I* P*, beide *, 11. Dr. F* L* J* F* und 12. C* F*, beide *, 13. H* N*, 14. E* K*, 15. A* D*, 16. G* B*, 17. D* W*, 18. Mag. M* H* und 19. D* H*, beide *, 20. M* Z*, 21. Mag. E* G*-S*, 22. B* P* und 23. U* P*, beide *, 24. E* M*, 25. DI M* D* und 26. Mag. B* D*, beide *, 27. Mag. A* M*, 28. M* E* J*, 29. S* L*, 30. DI A* G*, 31. Dr. H* M* und 32. C* M*, beide *, 33. I* GmbH, *, diese vertreten durch die CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, 34. N* S*, 35. Mag. A* J* S*, 36. Dr. G* T*, 37. G* K*, 38. Prof. Dr. N* P* und 39. Mag. A* P*, beide *, 40. Mag. C* W*, 41. M* M*, 42. DI G* M*, 43. J* B*, 44. Mag. M* H* und 45. Mag. F* H*, beide *, 46. Mag. B* R*, 47. Mag. M* H*, 48. J* B*, 49. M* L*, 50. Dr. W* M*, 51. Mag. G* W*, 52. Mag. (FH) G* B*, 53. C* F*, 54. Dr. L* M*, 55. K* R*, 56. Mag. C* H*, und 57. Dr. J* S*, wegen §§ 24 Abs 6, 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. September 2013, GZ 38 R 201/12h-10, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 16. April 2012, GZ 4 Msch 3/12k-6, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers DI Mag. K* A. K*, vertreten durch Mag. Stephan Hemetsberger, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. K* W*-O* und 2. G* W*-O*, beide *, 3. Ing. J* E*, 4. V* V*, 5. G* W*, 6. Dr. K* B*, 7. M* B* und 8. J* B*, beide *, 9. Dkfm. W* P* und 10. I* P*, beide *, 11. Dr. F* L* J* F* und 12. C* F*, beide *, 13. H* N*, 14. E* K*, 15. A* D*, 16. G* B*, 17. D* W*, 18. Mag. M* H* und 19. D* H*, beide *, 20. M* Z*, 21. Mag. E* G*-S*, 22. B* P* und 23. U* P*, beide *, 24. E* M*, 25. DI M* D* und 26. Mag. B* D*, beide *, 27. Mag. A* M*, 28. M* E* J*, 29. S* L*, 30. DI A* G*, 31. Dr. H* M* und 32. C* M*, beide *, 33. I* GmbH, *, diese vertreten durch die CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, 34. N* S*, 35. Mag. A* J* S*, 36. Dr. G* T*, 37. G* K*, 38. Prof. Dr. N* P* und 39. Mag. A* P*, beide *, 40. Mag. C* W*, 41. M* M*, 42. DI G* M*, 43. J* B*, 44. Mag. M* H* und 45. Mag. F* H*, beide *, 46. Mag. B* R*, 47. Mag. M* H*, 48. J* B*, 49. M* L*, 50. Dr. W* M*, 51. Mag. G* W*, 52. Mag. (FH) G* B*, 53. C* F*, 54. Dr. L* M*, 55. K* R*, 56. Mag. C* H*, und 57. Dr. J* S*, wegen Paragraphen 24, Absatz 6, 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. September 2013, GZ 38 R 201/12h-10, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 16. April 2012, GZ 4 Msch 3/12k-6, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Erstgerichts wird einschließlich seiner Kostenentscheidung wiederhergestellt.

Die 33. Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller jeweils binnen 14 Tagen 49,50 EUR an Barauslagen des Rekursverfahrens und die mit 681,98 EUR (darin 74,66 EUR an Umsatzsteuer und 234 EUR an Pauschalgebühr) bestimmten Kosten des Revisionsrekurses zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller und die Antragsgegner sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *.

Mit Kaufvertrag vom 13. 6. 2001 erwarb der Antragsteller von der (nunmehrigen) 33.-Antragsgegnerin (damaliger Bauträger), vorläufige Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, mit welchen das ausschließliche Nutzungsrecht an der in der Stadtvilla I errichteten Wohnung Top 7 verbunden werden sollte. Angeschlossen war der Vertragsurkunde (ua) eine - bei der Mehrzahl der übrigen Kaufverträge fehlende - Beilage (./B) über die „Ausstattung der Wohnungen in den Stadtvillen“ sowie die Beschreibung des „Herrenhausparkmanagements“. In dieser Beilage stand Folgendes: Mit Kaufvertrag vom 13. 6. 2001 erwarb der Antragsteller von der (nunmehrigen) 33.-Antragsgegnerin (damaliger Bauträger), vorläufige Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, mit welchen das ausschließliche Nutzungsrecht an der in der Stadtvilla römisch eins errichteten Wohnung Top 7 verbunden werden sollte. Angeschlossen war der Vertragsurkunde (ua) eine - bei der Mehrzahl der übrigen Kaufverträge fehlende - Beilage (./B) über die „Ausstattung der Wohnungen in den Stadtvillen“ sowie die Beschreibung des „Herrenhausparkmanagements“. In dieser Beilage stand Folgendes:

„Herrenhausparkmanagement ist die Bezeichnung für ein Service- und Dienstleistungskonzept, welches wahrscheinlich nicht nur in Österreich Furore machen wird. Erstmalig wurde eine Vision, die wir hatten, um Ihnen mehr zu bieten als bloß 'Wohnen', in die Realität umgesetzt. Wir haben uns eine Menge Gedanken gemacht, wie wir Ihnen das Leben im Herrenhauspark Döbling angenehmer machen können. Das Ergebnis kann sich sehen lassen:

An sieben Tagen in der Woche wird ein Mitarbeiter der I* GmbH im Herrenhauspark Döbling für Sie und Ihre Anliegen da sein. Unsere Mitarbeiter werden Ihnen bei der Organisation, angefangen bei frischem Gebäck am Wochenende, über Karten für die Oper bis zum Kindermädchen oder eine Reinigungskraft, behilflich sein. Auch die Verwaltung des Weinkellers oder anderer Einrichtungen, die für Sie im Herrenhauspark Döbling zur Verfügung stehen, werden durch unsere Mitarbeiter betreut. Das Schöne an dem Ganzen ist, dass dieser Service, genauso wie die 24 Stunden I*-Hotline, die sich im Falle des Falles um Störungen kümmert, im Rahmen der regulären, marktüblichen Betriebskosten abgedeckt ist. Sie bezahlen lediglich für die für Sie erbrachten Leistungen Dritter. Wir holen einfach mehr für Ihr Geld heraus:

Wir möchten jetzt eigentlich keine Liste mit all den Kleinigkeiten anführen, bei denen wir Ihnen behilflich sein können, sondern denken, dass unsere Mitarbeiter sich nach Möglichkeit um all Ihre Anliegen bemühen werden. Schließlich möchten wir für Sie da sein, wie Sie sich das vorstellen und nicht 'Dienst nach Vorschrift' praktizieren. Das spiegelt sich in unserem Credo wieder, das keineswegs nur als Slogan gedacht ist; I* GmbH - Was können wir noch für Sie tun?“

Der auf Basis des Kaufvertrags geschlossene Wohnungseigentumsvertrag enthält (ua) Folgendes:

„...“

IV.römisch vier.

...

Sämtliche Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass neben diesem Wohnungseigentumsvertrag noch eine Vereinbarung über die Durchführung des 'Parkmanagements' abzuschließen ist; diese umfasst insbesondere die Organisation (und nicht die Durchführung oder Leistungserbringung) von Kinderbetreuungen (Babysitting) oder von Haushaltshilfen (Reinigung von Wäsche etc.). Diesbezüglich wird auch noch mit einfacher Mehrheit eine entsprechende Kostenregelung im Rahmen der fiktiven Hausbesorgerkosten gemäß MRG getroffen werden.

...“

Bis einschließlich 2010 verwaltete die I* I* M* GmbH die Liegenschaft. Die Verrechnung der Kosten für das Parkmanagement, das auf Grund eines von der damaligen I* R* Verwaltungs GmbH (nach Verschmelzung: I* I* M* GmbH) mit der I* F* M* GmbH von dieser erbracht wurde, erfolgte über die jährliche Abrechnung der Bewirtschaftungskosten; deren Überprüfung ist betreffend die Jahre 2005 bis 2009 aufgrund von Anträgen des Antragstellers gerichtsanhängig.

Seit 2011 verwaltet die F* R* G* die Liegenschaft. Diese lud mit Schreiben vom 28. 11. 2011 für den 14. 12. 2011 zu einer Eigentümerversammlung im Partykeller der Liegenschaft. Als Tagesordnungspunkt war (ua) die „Beschlussfassung über die Beauftragung an Hausverwaltung, damit diese im Sinne der seit dem Bestehen der Wohnungseigentümergeinschaft geübten Vorgangsweise auch zukünftig (jedenfalls ab 1. Jänner 2012) sämtliche Kosten des Parkmanagements gemäß den Rechnungen dritter Unternehmen bezahlt und gemeinsam mit den sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft den Miteigentümern vorschreibt, wobei die Aufteilung gemäß der jeweiligen Liegenschaftsanteile zu erfolgen hat“ genannt (./B).

Dementsprechend wurde dieser Punkt auch in der Eigentümerversammlung, bei der 87,12 % der Eigentümer entweder persönlich oder durch Bevollmächtigte anwesend waren, als auf der Tagesordnung stehend verlesen. Laut dem Protokoll über die Eigentümerversammlung bestehen die Dienstleistungen des Parkmanagements aus:

- -Strichaufzählung
der Erteilung von Auskünften
- -Strichaufzählung
Entgegennahme und Ausfolgung von Waren oder sonstiger Dienstgüter
- -Strichaufzählung
Entgegennahme von Reservierungen (Sauna etc)
- -Strichaufzählung
Organisierung von Reservierungen (Theater, Kino, Oper etc)
- -Strichaufzählung
Organisation der Dienstleistung anderer Firmen (Babysitter etc)
- -Strichaufzählung
etc

Der die Versammlung leitende Prokurist der Hausverwaltung brachte folgende Frage zur Abstimmung:

„Sollen die Leistungen des Parkmanagements in dieser Form und im Sinne des obgenannten Beschlussesgegenstandes auch weiterhin in dieser Form erfolgen?“

69,09 % der Eigentümer sprachen sich für die Beibehaltung des Parkmanagements aus, wobei die 33.-Antragsgegnerin, die viele Jahre Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft war, mitstimmte.

Der Antragsteller begehrte mit seinem Sachantrag die Feststellung, dass der in der Eigentümerversammlung am 14. 12. 2011 gefasste Beschluss über die Beauftragung an die Hausverwaltung, damit diese auch zukünftig (jedenfalls ab 1. 1. 2012) sämtliche Kosten des Parkmanagements gemäß Rechnungen dritter Unternehmen bezahlt und gemeinsam mit den sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft den Miteigentümern vorschreibt, wobei die Aufteilung gemäß der jeweiligen Liegenschaftsanteile zu erfolgen hat, rechtsunwirksam sei, in eventu, dass ein bindender Beschluss wie oben angeführt nicht vorliege. Er brachte im Wesentlichen vor, dass die Dienstleistungen des Parkmanagements (allenfalls mit Ausnahme der Saunareservierung) selbst bei extensivster Auslegung nicht unter den Begriff „Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft“ subsumiert werden könnten. Weder der Wohnungseigentumsvertrag noch das WEG 2002 böten eine Ermächtigung zur Qualifizierung der Kosten des nicht mit der Verwaltung der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Parkmanagements als „Aufwendungen für die Liegenschaft“ und für die Vorschreibung dieser Kosten gemeinsam mit den Aufwendungen für die Liegenschaft gemäß den jeweiligen Liegenschaftsanteilen. Ein wirksamer Vertrag mit der Eigentümergeinschaft bestehe darüber nicht. Gesetzwidrig sei der Beschluss auch deswegen, weil er zur Bezahlung „sämtlicher Kosten des Parkmanagements“ ohne kostenmäßige Obergrenze ermächtige, obwohl im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart sei, dass die Kosten nicht höher als die fiktiven Hausbesorgerkosten gemäß MRG sein dürften. Auftragnehmerin der von der Beschlussfassung umfassten Leistungen sei ein mit der 33.-Antragsgegnerin und größten Anteilseignerin konzernmäßig verbundenes Unternehmen. Damit liege ein wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinn des § 24 Abs 3 WEG 2002 vor, weshalb der 33.-

Antragsgegnerin kein Stimmrecht zugekommen wäre. Der Antragsteller begehrte mit seinem Sachantrag die Feststellung, dass der in der Eigentümerversammlung am 14. 12. 2011 gefasste Beschluss über die Beauftragung an die Hausverwaltung, damit diese auch zukünftig (jedenfalls ab 1. 1. 2012) sämtliche Kosten des Parkmanagements gemäß Rechnungen dritter Unternehmen bezahlt und gemeinsam mit den sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft den Miteigentümern vorschreibt, wobei die Aufteilung gemäß der jeweiligen Liegenschaftsanteile zu erfolgen hat, rechtsunwirksam sei, in eventu, dass ein bindender Beschluss wie oben angeführt nicht vorliege. Er brachte im Wesentlichen vor, dass die Dienstleistungen des Parkmanagements (allenfalls mit Ausnahme der Saunareservierung) selbst bei extensivster Auslegung nicht unter den Begriff „Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft“ subsumiert werden könnten. Weder der Wohnungseigentumsvertrag noch das WEG 2002 böten eine Ermächtigung zur Qualifizierung der Kosten des nicht mit der Verwaltung der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Parkmanagements als „Aufwendungen für die Liegenschaft“ und für die Vorschreibung dieser Kosten gemeinsam mit den Aufwendungen für die Liegenschaft gemäß den jeweiligen Liegenschaftsanteilen. Ein wirksamer Vertrag mit der Eigentümergemeinschaft bestehe darüber nicht. Gesetzswidrig sei der Beschluss auch deswegen, weil er zur Bezahlung „sämtlicher Kosten des Parkmanagements“ ohne kostenmäßige Obergrenze ermächtige, obwohl im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart sei, dass die Kosten nicht höher als die fiktiven Hausbesorgerkosten gemäß MRG sein dürften. Auftragnehmerin der von der Beschlussfassung umfassten Leistungen sei ein mit der 33.-Antragsgegnerin und größten Anteilseignerin konzernmäßig verbundenes Unternehmen. Damit liege ein wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinn des Paragraph 24, Absatz 3, WEG 2002 vor, weshalb der 33.-Antragsgegnerin kein Stimmrecht zugekommen wäre.

(Nur) Die 33.-Antragsgegnerin bestritt dieses Vorbringen, beantragte Antragsabweisung und wendete im Wesentlichen ein, dass mit allen Käufern die Parkmanagementleistungen und -gebühren durch Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags vereinbart worden seien. Einer eigenen Vereinbarung seien lediglich die die Organisation betreffenden Durchführungsgrundsätze vorbehalten worden. Ebenso sei im Wohnungseigentumsvertrag die Möglichkeit vereinbart, mit einfacher Mehrheit eine entsprechende Kostenregelung im Rahmen der fiktiven Hausbesorgerkosten gemäß MRG treffen zu können. Jedenfalls sei eine Vereinbarung nach § 863 Abs 1 ABGB zustande gekommen, seien doch ab 2001 bis dato die Parkmanagementleistungen angeboten, von den Wohnungseigentümern in Anspruch genommen und diesen verrechnet worden. Es sei daher der Leistungsbereich des Parkmanagements samt Verrechnung kraft Vereinbarung den Maßnahmen der Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft bzw den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 32 WEG 2002 gleichzuhalten. Die Beschlussfassung spreche ausdrücklich nicht von einer Beauftragung eines mit der 33.-Antragsgegnerin verbundenen Unternehmens, sondern ganz allgemein von durch Ausschreibung zu ermittelnden dritten Unternehmen. Die 33.-Antragsgegnerin sei deshalb nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen. In Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrags seien ausdrücklich die Begriffe „Vereinbarung“ sowie „entsprechende Kostenregelung“ verwendet worden. Es sei somit zu keiner Beschlussfassung im Sinn des § 24 WEG 2002 gekommen und daher das Verfahren in Außerstreitsachen gemäß § 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002 auf die gegenständlich getroffene Kostenregelung überhaupt nicht anzuwenden. (Nur) Die 33.-Antragsgegnerin bestritt dieses Vorbringen, beantragte Antragsabweisung und wendete im Wesentlichen ein, dass mit allen Käufern die Parkmanagementleistungen und -gebühren durch Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags vereinbart worden seien. Einer eigenen Vereinbarung seien lediglich die die Organisation betreffenden Durchführungsgrundsätze vorbehalten worden. Ebenso sei im Wohnungseigentumsvertrag die Möglichkeit vereinbart, mit einfacher Mehrheit eine entsprechende Kostenregelung im Rahmen der fiktiven Hausbesorgerkosten gemäß MRG treffen zu können. Jedenfalls sei eine Vereinbarung nach Paragraph 863, Absatz eins, ABGB zustande gekommen, seien doch ab 2001 bis dato die Parkmanagementleistungen angeboten, von den Wohnungseigentümern in Anspruch genommen und diesen verrechnet worden. Es sei daher der Leistungsbereich des Parkmanagements samt Verrechnung kraft Vereinbarung den Maßnahmen der Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft bzw den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des Paragraph 32, WEG 2002 gleichzuhalten. Die Beschlussfassung spreche ausdrücklich nicht von einer Beauftragung eines mit der 33.-Antragsgegnerin verbundenen Unternehmens, sondern ganz allgemein von durch Ausschreibung zu ermittelnden dritten Unternehmen. Die 33.-Antragsgegnerin sei deshalb nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen. In Punkt römisch vier. des Wohnungseigentumsvertrags seien ausdrücklich die Begriffe „Vereinbarung“ sowie „entsprechende Kostenregelung“ verwendet worden. Es sei somit zu

keiner Beschlussfassung im Sinn des Paragraph 24, WEG 2002 gekommen und daher das Verfahren in Außerstreitsachen gemäß Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002 auf die gegenständlich getroffene Kostenregelung überhaupt nicht anzuwenden.

Das Erstgericht gab - auf der Grundlage des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts - dem (primären) Sachantrag des Antragstellers statt und stellte die Unwirksamkeit des bezeichneten Beschlusses fest. Rechtlich führte es aus, dass Mehrheitsbeschlüsse nur Maßnahmen der Verwaltung zum Gegenstand haben dürften (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²², § 24 WEG Rz 5). Verwaltungshandlungen zeichneten sich dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erforderten, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler gehe und Interessen der Gemeinschaft besorgt würden. Zur Verwaltung gehöre alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte (5 Ob 116/01x; 5 Ob 213/04s). Dies treffe auf den vorliegenden Beschluss nicht zu, weil es nur um die Interessen einzelner Wohnungseigentümer und nicht der Gemeinschaft als solcher gehe. Nach dem Inhalt des Protokolls über die Eigentümerversammlung sei auch nicht zweifelhaft, dass eine Abstimmung entsprechend § 24 WEG 2002 beabsichtigt gewesen sei. Im Übrigen reiche schon der Anschein einer Beschlussfassung für die Legitimation zur Anrufung des Gerichts aus (5 Ob 16/11f). Ob aus Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrags eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, einen Vertrag über das Parkmanagement abzuschließen, abzuleiten sei, könne dahingestellt bleiben. Konkludente Vereinbarungen könnten mit einer Eigentümergemeinschaft generell nicht getroffen werden. Das Erstgericht gab - auf der Grundlage des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts - dem (primären) Sachantrag des Antragstellers statt und stellte die Unwirksamkeit des bezeichneten Beschlusses fest. Rechtlich führte es aus, dass Mehrheitsbeschlüsse nur Maßnahmen der Verwaltung zum Gegenstand haben dürften (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²², Paragraph 24, WEG Rz 5). Verwaltungshandlungen zeichneten sich dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erforderten, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler gehe und Interessen der Gemeinschaft besorgt würden. Zur Verwaltung gehöre alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte (5 Ob 116/01x; 5 Ob 213/04s). Dies treffe auf den vorliegenden Beschluss nicht zu, weil es nur um die Interessen einzelner Wohnungseigentümer und nicht der Gemeinschaft als solcher gehe. Nach dem Inhalt des Protokolls über die Eigentümerversammlung sei auch nicht zweifelhaft, dass eine Abstimmung entsprechend Paragraph 24, WEG 2002 beabsichtigt gewesen sei. Im Übrigen reiche schon der Anschein einer Beschlussfassung für die Legitimation zur Anrufung des Gerichts aus (5 Ob 16/11f). Ob aus Punkt römisch vier. des Wohnungseigentumsvertrags eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, einen Vertrag über das Parkmanagement abzuschließen, abzuleiten sei, könne dahingestellt bleiben. Konkludente Vereinbarungen könnten mit einer Eigentümergemeinschaft generell nicht getroffen werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der 33.-Antragsgegnerin Folge und wies den (primären) Sachantrag ab; über den Eventualantrag entschied das Rekursgericht nicht. Es vertrat die Rechtsansicht, es könne zunächst nicht zweifelhaft sein, dass in der Eigentümerversammlung tatsächlich ein Beschluss gefasst worden sei, weshalb eine von der 33.-Antragsgegnerin geforderte Antragszurückweisung ausscheide. Strittig sei im Wesentlichen, ob es sich beim Parkmanagement um eine Maßnahme der Verwaltung handle, die daher zu den Agenden der Eigentümergemeinschaft zu zählen sei, oder eine davon unabhängige Angelegenheit, die lediglich zwischen einzelnen Wohnungseigentümern vereinbart worden sei und nicht zur Verwaltung zähle, weil der Vertrag nicht von der Eigentümergemeinschaft selbst abgeschlossen worden sei. Die Zuordnung zu Maßnahmen der Verwaltung habe sich daran zu orientieren, ob eine Einrichtung sämtlichen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehe. Dies sei hier nach der Vereinbarung in Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrags der Fall. Betrachte man das Parkmanagement primär als eine erweiterte Art der Hausbetreuung, komme man zum Ergebnis, dass diese Einrichtung allen zur Verfügung stehe und der Benützung der Liegenschaft durch die einzelnen Wohnungseigentümer zusätzlich diene. Der 33.-Antragsgegnerin sei dahin zu folgen, dass die Aufzählung des § 28 Abs 1 WEG 2002 nicht taxativ sei und nicht schon deshalb der Gegenstand der strittigen Beschlussfassung nicht dieser Bestimmung unterliege. So verweise § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 auch die Angelegenheiten in den Bereich der ordentlichen Verwaltung, die der ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG dienten. Damit würden zwar üblicherweise technische Anlagen angesprochen, doch seien auch Maßnahmen der laufenden Betreuung der Liegenschaft der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen. Das Parkmanagement sei einer Einigung sämtlicher Wohnungseigentümer, einen Personenaufzug oder einen Swimmingpool zu errichten, nicht unähnlich, wonach es dann eine Frage der bloßen Verwaltung darstelle, diese Einigung zwischen den Wohnungseigentümern im Rahmen der Liegenschaftsbewirtschaftung umzusetzen. Die Kosten

einer solchen Gemeinschaftsanlage, die allen zur Verfügung stehe, seien dann auch auf alle Wohnungseigentümer überwälzbar und zwar unabhängig davon, wie häufig der einzelne dazu berechnigte Wohnungseigentümer diese Gemeinschaftsanlage tatsächlich in Anspruch nehme. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der 33.-Antragsgegnerin Folge und wies den (primären) Sachantrag ab; über den Eventualantrag entschied das Rekursgericht nicht. Es vertrat die Rechtsansicht, es könne zunächst nicht zweifelhaft sein, dass in der Eigentümerversammlung tatsächlich ein Beschluss gefasst worden sei, weshalb eine von der 33.-Antragsgegnerin geforderte Antragszurückweisung ausscheide. Strittig sei im Wesentlichen, ob es sich beim Parkmanagement um eine Maßnahme der Verwaltung handle, die daher zu den Agenden der Eigentümergemeinschaft zu zählen sei, oder eine davon unabhängige Angelegenheit, die lediglich zwischen einzelnen Wohnungseigentümern vereinbart worden sei und nicht zur Verwaltung zähle, weil der Vertrag nicht von der Eigentümergemeinschaft selbst abgeschlossen worden sei. Die Zuordnung zu Maßnahmen der Verwaltung habe sich daran zu orientieren, ob eine Einrichtung sämtlichen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehe. Dies sei hier nach der Vereinbarung in Punkt römisch vier. des Wohnungseigentumsvertrags der Fall. Betrachte man das Parkmanagement primär als eine erweiterte Art der Hausbetreuung, komme man zum Ergebnis, dass diese Einrichtung allen zur Verfügung stehe und der Benützung der Liegenschaft durch die einzelnen Wohnungseigentümer zusätzlich diene. Der 33.-Antragsgegnerin sei dahin zu folgen, dass die Aufzählung des Paragraph 28, Absatz eins, WEG 2002 nicht taxativ sei und nicht schon deshalb der Gegenstand der strittigen Beschlussfassung nicht dieser Bestimmung unterliege. So verweise Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 auch die Angelegenheiten in den Bereich der ordentlichen Verwaltung, die der ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des Paragraph 3, MRG dienen. Damit würden zwar üblicherweise technische Anlagen angesprochen, doch seien auch Maßnahmen der laufenden Betreuung der Liegenschaft der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen. Das Parkmanagement sei einer Einigung sämtlicher Wohnungseigentümer, einen Personenaufzug oder einen Swimmingpool zu errichten, nicht unähnlich, wonach es dann eine Frage der bloßen Verwaltung darstelle, diese Einigung zwischen den Wohnungseigentümern im Rahmen der Liegenschaftsbewirtschaftung umzusetzen. Die Kosten einer solchen Gemeinschaftsanlage, die allen zur Verfügung stehe, seien dann auch auf alle Wohnungseigentümer überwälzbar und zwar unabhängig davon, wie häufig der einzelne dazu berechnigte Wohnungseigentümer diese Gemeinschaftsanlage tatsächlich in Anspruch nehme.

Hier sei das Wohnungseigentum im Jahr 2003 verbüchert worden und mit diesem Zeitpunkt sei auch die Eigentümergemeinschaft entstanden. Unstrittig seien bereits mit Vertrag vom 1. 5. 2002 die Dienstleistungen von der ursprünglichen Hausverwaltung an die I* F* M* GmbH vergeben worden. Seit Begründung des Wohnungseigentums bis zum Ende der Verwaltungstätigkeit der ursprünglichen Hausverwaltung im Jahr 2011 seien die Leistungen angeboten und in die Abrechnungen aufgenommen worden. Es sei daher davon auszugehen, dass die Eigentümergemeinschaft dieses Vertragsverhältnis übernommen habe.

Insgesamt ergebe sich, dass das Parkmanagement aufgrund der bereits im Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Vereinbarung zur Betreuung der Liegenschaft gehöre und daher die darauf basierenden vertraglichen Vereinbarungen der Verwaltung der Liegenschaft zuzuordnen seien. Eine solche Vereinbarung liege auch innerhalb des Bereichs der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft. Die laufende Fortsetzung dieses Vertragsverhältnisses gehe nicht über die in § 28 WEG 2002 genannten Angelegenheiten hinaus, so dass sie auch nicht der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 Abs 1 WEG 2002 zuzuordnen sei. Der Gegenstand der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 14. 12. 2011 reduziere sich darauf, dass eine bereits bestehende Verwaltungsmaßnahme beibehalten werde. Dabei sei die Beschlussfassung so offen gestaltet gewesen, dass nicht eine bestimmte, der ursprünglichen Liegenschaftseigentümerin nahestehende Gesellschaft, sondern „dritte Unternehmen“ diese Leistungen weiterhin erbringen mögen. Es sei demnach keine konkrete Festlegung eines Rechtsgeschäfts mit einem der 33.-Antragsgegnerin nahestehenden Unternehmen erfolgt, sodass § 24 Abs 3 WEG 2002 nicht zur Anwendung gelange. Damit erweise sich der Rekurs als berechnigt, ohne dass es weiterer Feststellungen bedürfte, die eine Aufhebung und allfällige Zurückverweisung an das Erstgericht erforderlich machten. Insgesamt ergebe sich, dass das Parkmanagement aufgrund der bereits im Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Vereinbarung zur Betreuung der Liegenschaft gehöre und daher die darauf basierenden vertraglichen Vereinbarungen der Verwaltung der Liegenschaft zuzuordnen seien. Eine solche Vereinbarung liege auch innerhalb des Bereichs der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft. Die laufende Fortsetzung dieses Vertragsverhältnisses gehe nicht über die in Paragraph 28, WEG 2002 genannten Angelegenheiten hinaus, so dass sie auch nicht der außerordentlichen Verwaltung nach Paragraph 29, Absatz eins, WEG 2002 zuzuordnen sei. Der Gegenstand der Beschlussfassung in der

Eigentümerversammlung vom 14. 12. 2011 reduziere sich darauf, dass eine bereits bestehende Verwaltungsmaßnahme beibehalten werde. Dabei sei die Beschlussfassung so offen gestaltet gewesen, dass nicht eine bestimmte, der ursprünglichen Liegenschaftseigentümerin nahestehende Gesellschaft, sondern „dritte Unternehmen“ diese Leistungen weiterhin erbringen mögen. Es sei demnach keine konkrete Festlegung eines Rechtsgeschäfts mit einem der 33.-Antragsgegnerin nahestehenden Unternehmen erfolgt, sodass Paragraph 24, Absatz 3, WEG 2002 nicht zur Anwendung gelange. Damit erweise sich der Rekurs als berechtigt, ohne dass es weiterer Feststellungen bedürfte, die eine Aufhebung und allfällige Zurückverweisung an das Erstgericht erforderlich machten.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil eine erhebliche Rechtsfrage nicht vorliege.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses.

Die 33.-Antragsgegnerin erstattete eine ihr freigestellte Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventuelle diesem nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist rechtzeitig; er ist auch zulässig und berechtigt, weil die Beurteilung des Rekursgerichts, wonach das Parkmanagement eine Maßnahme der (ordentlichen) Verwaltung der Liegenschaft sei, nicht zu teilen ist.

Rechtliche Beurteilung

1. Zur Rechtzeitigkeit:

Die Zustellung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses an den Antragsteller erfolgte durch Hinterlegung. Die Abholfrist begann am 13. 1. 2014. Der Antragsteller hat bescheinigt, dass er sich ab 28. 12. 2013 nicht an der Abgabestelle aufgehalten hat und an diese erst am späten Abend des 14. 1. 2014 zurückgekehrt ist. Der Antragsteller konnte deshalb frühestens am 15. 1. 2014 und daher erst später als es bei Zustellung an eine berufstätige, tagsüber von der Abgabestelle abwesende Partei üblicherweise der Fall gewesen wäre, vom betreffenden Schriftstück Kenntnis erlangen. Die Zustellung ist daher erst am 15. 1. 2014 wirksam geworden (§ 17 Abs 3 ZustG; RIS-Justiz RS0083923; Stumvoll in Fasching/Konecny2 § 17 ZustG Rz 23) und der am 12. 2. 2014 im ERV eingebrachte Revisionsrekurs ist demnach rechtzeitig. Die Zustellung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses an den Antragsteller erfolgte durch Hinterlegung. Die Abholfrist begann am 13. 1. 2014. Der Antragsteller hat bescheinigt, dass er sich ab 28. 12. 2013 nicht an der Abgabestelle aufgehalten hat und an diese erst am späten Abend des 14. 1. 2014 zurückgekehrt ist. Der Antragsteller konnte deshalb frühestens am 15. 1. 2014 und daher erst später als es bei Zustellung an eine berufstätige, tagsüber von der Abgabestelle abwesende Partei üblicherweise der Fall gewesen wäre, vom betreffenden Schriftstück Kenntnis erlangen. Die Zustellung ist daher erst am 15. 1. 2014 wirksam geworden (Paragraph 17, Absatz 3, ZustG; RIS-Justiz RS0083923; Stumvoll in Fasching/Konecny2 Paragraph 17, ZustG Rz 23) und der am 12. 2. 2014 im ERV eingebrachte Revisionsrekurs ist demnach rechtzeitig.

2. Zur Aktenwidrigkeit:

2.1. Der Antragsteller wendet sich gegen das - seiner Ansicht nach aktenwidrige - „Zwischenergebnis“ des Rekursgerichts, wonach „sämtliche Wohnungseigentümer der Einrichtung des Parkmanagements zugestimmt haben“ (Sachbeschluss des Rekursgerichts S 7). Aus den unbestrittenen Feststellungen des Erstgerichts ergebe sich nämlich nur, dass die Wohnungseigentümer eine dahingehende Vereinbarung (gemeint: künftig) abschließen werden, was aber nach dem Standpunkt des Antragstellers bis heute nicht geschehen sei. Unter Zugrundelegung dieses Akteninhalts könnte nach Meinung des Antragstellers schon keine Zurechnung einer (nicht abgeschlossenen) Vereinbarung der Wohnungseigentümer zu den Verwaltungshandlungen erfolgen.

2.2. Eine Aktenwidrigkeit liegt (nur) dann vor, wenn Feststellungen auf aktenwidriger Grundlage getroffen wurden, indem der Inhalt einer Urkunde, eines Protokolls oder eines sonstigen Aktenstücks unrichtig wiedergegeben und infolge dessen ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen wurde (jüngst 5 Ob 45/14z; 5 Ob 221/13f; RIS-Justiz RS0043347). Das ist hier nicht der Fall:

Das vom Antragsteller bekämpfte „Zwischenergebnis“ des Rekursgerichts ist eine Schlussfolgerung aus bestimmten unstrittigen Sachverhaltselementen. Diese mag zutreffen oder nicht, und im letztgenannten Fall gegebenenfalls zu einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung führen; eine Aktenwidrigkeit im zuvor dargestellten Sinn kann daraus aber

jedenfalls nicht abgeleitet werden.

3. Zur Rechtsrüge:

Der Antragsteller ist rechtlich im Wesentlichen der Ansicht, dass es den Mit- und Wohnungseigentümern durchaus freistehe, Vereinbarungen über Serviceleistungen verschiedenster Art abzuschließen, doch gehörten diese nicht zur „Verwaltung der Liegenschaft“. Dies sei hier dem Errichter des Wohnungseigentumsvertrags auch durchaus bewusst gewesen, sollten doch die Mit- und Wohnungseigentümer über diese Serviceleistungen eine Zusatzvereinbarung abschließen.

Nach Ansicht der 33.-Antragsgegnerin gehöre die - keiner besonderen Form unterliegende - Vereinbarung über die Serviceleistungen zur ordentlichen Erhaltung des Gemeinschaftsgutes und seien daher Verwaltung der Liegenschaft. Die Serviceleistungen seien überdies jahrelang unbeanstandet abgerechnet worden.

3.1.1. Das ABGB definiert den Begriff „Verwaltung“ nicht (H. Böhm in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.01 § 833 Rz 3), sondern setzt ihn voraus (Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 28 WEG Rz 13). Das WEG 2002 enthält zwar eine demonstrative Aufzählung von Verwaltungsaufgaben (§§ 28, 29 WEG 2002), aber ebenfalls keine Definition des Begriffs der Verwaltung (Terlitzka, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung - eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185 [186]). 3.1.1. Das ABGB definiert den Begriff „Verwaltung“ nicht (H. Böhm in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.01 Paragraph 833, Rz 3), sondern setzt ihn voraus (Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 28, WEG Rz 13). Das WEG 2002 enthält zwar eine demonstrative Aufzählung von Verwaltungsaufgaben (Paragraphen 28, 29, WEG 2002), aber ebenfalls keine Definition des Begriffs der Verwaltung (Terlitzka, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung - eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185 [186]).

3.1.2. Die Verwaltung (der gemeinsamen Sache) wird in der Lehre unterschiedlich umschrieben, etwa als jede Maßnahme rechtlicher oder tatsächlicher Natur, die der Erhaltung oder Verbesserung des gemeinsamen Gutes oder der Erzielung und Veräußerung der Früchte (Erträge) dienen soll (Gruber/Sprohar-Heimlich in Schwimann/Kodek⁴ § 833 ABGB Rz 7; Gamerith in Rummel³ § 833 ABGB Rz 3) oder als von den Teilhabern im Gemeinschaftsinteresse gesetzte Maßnahmen des „Umgangs“ mit der Sache (H. Böhm in Kletečka/Schauer aaO). Zur Verwaltung einer Liegenschaft gehört nach Würth (in Rummel³ § 28 WEG Rz 1) alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen (so auch 1 Ob 163/03g; 5 Ob 116/01x wobl 2002/5 [Call]) oder fördern könnte (so Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², § 18 WEG Rz 5; 5 Ob 181/03h wobl 2005/6 [Call] = immolex 2004, 342 [Vonkilch] = JBl 2005, 47 = SZ 2004/93; zur weiteren Definition s etwa Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 28 WEG Rz 13). Löcker (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 28 WEG Rz 24 und 27) betont in diesem Zusammenhang, es sei allen verwaltungsbezogenen Bestimmungen des WEG gemein, dass das Verwaltungsobjekt die Liegenschaft, genauer: die allgemeinen Teile der Liegenschaft sei. 3.1.2. Die Verwaltung (der gemeinsamen Sache) wird in der Lehre unterschiedlich umschrieben, etwa als jede Maßnahme rechtlicher oder tatsächlicher Natur, die der Erhaltung oder Verbesserung des gemeinsamen Gutes oder der Erzielung und Veräußerung der Früchte (Erträge) dienen soll (Gruber/Sprohar-Heimlich in Schwimann/Kodek⁴ Paragraph 833, ABGB Rz 7; Gamerith in Rummel³ Paragraph 833, ABGB Rz 3) oder als von den Teilhabern im Gemeinschaftsinteresse gesetzte Maßnahmen des „Umgangs“ mit der Sache (H. Böhm in Kletečka/Schauer aaO). Zur Verwaltung einer Liegenschaft gehört nach Würth (in Rummel³ Paragraph 28, WEG Rz 1) alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen (so auch 1 Ob 163/03g; 5 Ob 116/01x wobl 2002/5 [Call]) oder fördern könnte (so Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², Paragraph 18, WEG Rz 5; 5 Ob 181/03h wobl 2005/6 [Call] = immolex 2004, 342 [Vonkilch] = JBl 2005, 47 = SZ 2004/93; zur weiteren Definition s etwa Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 28, WEG Rz 13). Löcker (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 28, WEG Rz 24 und 27) betont in diesem Zusammenhang, es sei allen verwaltungsbezogenen Bestimmungen des WEG gemein, dass das Verwaltungsobjekt die Liegenschaft, genauer: die allgemeinen Teile der Liegenschaft sei.

3.1.3. Nach der Rechtsprechung zeichnen sich Verwaltungshandlungen dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler geht (5 Ob 116/01x wobl 2002/5 [Call]; RIS-Justiz RS0109188 [T3]). Als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 833 ABGB sind solche anzusehen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig

oder zweckmäßig erweisen und im Interesse aller Miteigentümer liegen (5 Ob 86/09x; RIS-Justiz RS0013573 [T3]). 3.1.3. Nach der Rechtsprechung zeichnen sich Verwaltungshandlungen dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler geht (5 Ob 116/01x wobl 2002/5 [Call]; RIS-Justiz RS0109188 [T3]). Als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 833, ABGB sind solche anzusehen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen und im Interesse aller Miteigentümer liegen (5 Ob 86/09x; RIS-Justiz RS0013573 [T3]).

3.2.1. Nach § 32 Abs 1 WEG 2002 sind (nur) die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen (RIS-Justiz RS0069987 [T22]). 3.2.1. Nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 sind (nur) die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen (RIS-Justiz RS0069987 [T22]).

3.2.2. Aufwendungen „für die Liegenschaft“ sind nur solche, die allgemeine Teile betreffen § Ob 37/03g [keine Stromkosten für in Sondernutzung bzw im Wohnungseigentum stehende Garagen und Abstellplätze] wobl 2003/140 [Call] = immolex 2003, 273 [Vonkilch]; 5 Ob 98/99v [keine Hauptmietzins- und/oder Betriebskosten für vermietete Eigentumswohnung] wobl 1999/110 [Call] immolex 1999/184).

3.3.1. Die Eigentümergemeinschaft kann - abge-sehen von den hier nicht in Betracht kommenden Fällen des § 18 Abs 2 WEG 2002 - gemäß § 18 Abs 1 WEG 2002 in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft besteht nur in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung (5 Ob 235/12p; 5 Ob 206/07s wobl 2008/60 [Call] = SZ 2008/1; RIS-Justiz RS0108020; Würth in Rummel § 18 WEG Rz 2; § 2 Abs 5 letzter HS WEG 2002). Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen (5 Ob 206/07s wobl 2008/60 [Call] = immolex 2008/79 = SZ 2008/1). Außerhalb ihrer Rechtsfähigkeit liegende Rechtshandlungen sind nach Schauer (in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², § 18 WEG Rz 3) nichtig (idS auch 5 Ob 181/03h wobl 2005/6 [Call] = immolex 2004, 342 [Vonkilch] = JBI 2005, 47 = SZ 2004/93; vgl auch Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 18 WEG Rz 26). 3.3.1. Die Eigentümergemeinschaft kann - abge-sehen von den hier nicht in Betracht kommenden Fällen des Paragraph 18, Absatz 2, WEG 2002 - gemäß Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft besteht nur in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung (5 Ob 235/12p; 5 Ob 206/07s wobl 2008/60 [Call] = SZ 2008/1; RIS-Justiz RS0108020; Würth in Rummel³ Paragraph 18, WEG Rz 2; Paragraph 2, Absatz 5, letzter HS WEG 2002). Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen (5 Ob 206/07s wobl 2008/60 [Call] = immolex 2008/79 = SZ 2008/1). Außerhalb ihrer Rechtsfähigkeit liegende Rechtshandlungen sind nach Schauer (in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², Paragraph 18, WEG Rz 3) nichtig (idS auch 5 Ob 181/03h wobl 2005/6 [Call] = immolex 2004, 342 [Vonkilch] = JBI 2005, 47 = SZ 2004/93; vergleiche auch Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 18, WEG Rz 26).

3.3.2. Das Recht der Eigentümergemeinschaft ist überwiegend zwingend. Die Eigentümergemeinschaft entsteht als Folge der Begründung von Wohnungseigentum ex lege; ihre gesamte Organisations- und Finanzverfassung beruht unmittelbar und idR ausschließlich auf dem Gesetz (dazu näher Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², Vor § 18 WEG Rz 4). Insbesondere ist die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft - abgesehen von den (ansonsten nicht gesondert regelungsbedürftigen) Fällen des § 18 Abs 2 WEG 2002 (vgl dazu auch Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², § 18 WEG Rz 17) - nicht durch Rechtsgeschäft erweiterbar. 3.3.2. Das Recht der Eigentümergemeinschaft ist überwiegend zwingend. Die Eigentümergemeinschaft entsteht als Folge der Begründung von Wohnungseigentum ex lege; ihre gesamte Organisations- und Finanzverfassung beruht unmittelbar und idR ausschließlich auf dem Gesetz (dazu näher Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², Vor Paragraph 18, WEG Rz 4). Insbesondere ist die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft - abgesehen von den (ansonsten nicht gesondert regelungsbedürftigen) Fällen des Paragraph 18, Absatz 2, WEG 2002 vergleiche dazu auch Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht², Paragraph 18, WEG Rz 17) - nicht durch Rechtsgeschäft erweiterbar.

3.4. Mehrheitsbeschlüsse können und dürfen nur Maßnahmen der Verwaltung zum Gegenstand haben (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 § 24 WEG Rz 5). Jeder Wohnungseigentümer kann nach Maßgabe

des § 24 Abs 6 WEG 2002 einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit anfechten. In diesem Sinn sind auch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft wegen Kompetenzüberschreitung anfechtbar (5 Ob 497/97t wobl 1998/157 [Call] immolex 1998/191; 5 Ob 263/03t immolex 2005, 24 [Klete?ka]; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2, § 24 WEG Rz 18). Voraussetzung für die Antragstellung nach § 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002 ist, dass überhaupt ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegt, zumindest der Anschein eines solchen Beschlusses besteht (5 Ob 16/05x wobl 2006/93 [Vonkilch]; vgl RIS-Justiz RS0118451; RS0118450; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2, § 24 WEG Rz 18). 3.4. Mehrheitsbeschlüsse können und dürfen nur Maßnahmen der Verwaltung zum Gegenstand haben (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II22 Paragraph 24, WEG Rz 5). Jeder Wohnungseigentümer kann nach Maßgabe des Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit anfechten. In diesem Sinn sind auch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft wegen Kompetenzüberschreitung anfechtbar (5 Ob 497/97t wobl 1998/157 [Call] immolex 1998/191; 5 Ob 263/03t immolex 2005, 24 [Klete?ka]; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2, Paragraph 24, WEG Rz 18). Voraussetzung für die Antragstellung nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002 ist, dass überhaupt ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegt, zumindest der Anschein eines solchen Beschlusses besteht (5 Ob 16/05x wobl 2006/93 [Vonkilch]; vergleiche RIS-Justiz RS0118451; RS0118450; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2, Paragraph 24, WEG Rz 18).

4. Fallbeurteilung:

4.1. Die Vorinstanzen haben übereinstimmend und zutreffend erkannt, dass hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise zum Parkmanagement nach der Ankündigung in der betreffenden Tagesordnung sowie dem protokollierten Verlauf der Eigentümerversammlung vom 14. 12. 2011 jedenfalls ein der Antragstellung nach § 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002 zugänglicher Beschlussfassungsvorgang vorlag. 4.1. Die Vorinstanzen haben übereinstimmend und zutreffend erkannt, dass hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise zum Parkmanagement nach der Ankündigung in der betreffenden Tagesordnung sowie dem protokollierten Verlauf der Eigentümerversammlung vom 14. 12. 2011 jedenfalls ein der Antragstellung nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002 zugänglicher Beschlussfassungsvorgang vorlag.

4.2. Die oben beschriebenen Dienstleistungen des Parkmanagements, nämlich die Erteilung von Auskünften, die Entgegennahme und Ausfolgung von Waren oder sonstiger Dienstgüter, Organisation von Reservierungen (Theater, Kino, Oper etc) und die Organisation der Dienstleistung anderer Firmen (Babysitter etc) sind keine Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung, die im oben dargestellten Sinn (Punkt 3.1.) mit der Verwendung allgemeiner Teile der Liegenschaft in Zusammenhang stehen. Die Durchführung bzw die Organisation derartiger Maßnahmen liegt folglich außerhalb der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, die auch nicht durch eine im Belieben der Wohnungseigentümer stehende vertragliche Vereinbarung (Punkt VI. des Wohnungseigentumsvertrags samt der dort angesprochenen Folgevereinbarung) erweiterbar ist. 4.2. Die oben beschriebenen Dienstleistungen des Parkmanagements, nämlich die Erteilung von Auskünften, die Entgegennahme und Ausfolgung von Waren oder sonstiger Dienstgüter, Organisation von Reservierungen (Theater, Kino, Oper etc) und die Organisation der Dienstleistung anderer Firmen (Babysitter etc) sind keine Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung, die im oben dargestellten Sinn (Punkt 3.1.) mit der Verwendung allgemeiner Teile der Liegenschaft in Zusammenhang stehen. Die Durchführung bzw die Organisation derartiger Maßnahmen liegt folglich außerhalb der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, die auch nicht durch eine im Belieben der Wohnungseigentümer stehende vertragliche Vereinbarung (Punkt römisch sechs. des Wohnungseigentumsvertrags samt der dort angesprochenen Folgevereinbarung) erweiterbar ist.

4.3. Laut dem bekannt gegebenen Tagesordnungspunkt erfolgte die „Beschlussfassung über die Beauftragung an Hausverwaltung, damit diese im Sinne der seit dem Bestehen der Wohnungseigentümergemeinschaft geübten Vorgangsweise auch zukünftig (jedenfalls ab 1. Jänner 2012) sämtliche Kosten des Parkmanagements gemäß den Rechnungen dritter Unternehmen bezahlt und gemeinsam mit den sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft den Miteigentümern vorschreibt, wobei die Aufteilung gemäß der jeweiligen Liegenschaftsanteile zu erfolgen hat“. Die dazu zu beantwortende Frage lautete, „Sollen die Leistungen des Parkmanagements in dieser Form und im Sinne des obgenannten Beschlussgegenstandes auch weiterhin in dieser Form erfolgen?“ Bei lebensnahem Verständnis ging somit der Beschluss dahin, dass die Verwalterin von der Mehrheit der Wohnungseigentümer beauftragt werden sollte, Maßnahmen zu setzen, die außerhalb der Liegenschaftsverwaltung und damit außerhalb der Rechtsfähigkeit der

Eigentümergeinschaft liegen und die Kosten dieser Maßnahmen wie Liegenschaftsaufwendungen abzurechnen. Ein solcher Beschlussgegenstand liegt jedenfalls außerhalb der Kompetenz der Eigentümergeinschaft, weshalb sich der (primäre) Sachantrag des Antragstellers als berechtigt erweist. Dass (möglicherweise) die Entgegennahme von Reservierungen betreffend die Sauna (allenfalls) als Einzelmaßnahme anders beurteilt werden könnte, ändert an diesem Ergebnis deshalb nichts, weil von einem einheitlichen Beschlussgegenstand auszugehen ist.

4.4. Die Prüfung, ob und inwieweit die Wohnungseigentümer betreffend das Parkmanagement und die Aufteilung dieser Kosten rechtsgeschäftlich verpflichtet sind, ist nicht Prüfungsgegenstand dieses Verfahrens. Die von der 33.-Antragsgegnerin zur Frage einer wirksamen rechtsgeschäftlichen Einigung der Wohnungseigentümer in ihrem Rekurs geltend gemachten sekundären Feststellungs- und Verfahrensmängel sind daher nicht entscheidungswesentlich.

4.5. Da der Gegenstand des bekämpften Beschlusses die Sachkompetenz und damit die Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft überschritten hat, war in Stattgebung des Revisionsrekurses der erstgerichtliche, die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses feststellende Sachbeschluss wiederherzustellen.

5. Kostenentscheidung:

Die Kostenentscheidung nach Erfolg beruht auf § 37 Abs 3 Z 13 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Für den Revisionsrekurs gebührt kein Streitgenossenzuschlag, weil nur die 33.-Antragsgegnerin gegen den Antragsteller eingeschritten ist. Die Pauschalgebühr für den Revisionsrekurs beträgt 234 EUR (TP 12a lit b iVm TP 12 lit c Z 4 GGG). Die Kostenentscheidung nach Erfolg beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 13, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002. Für den Revisionsrekurs gebührt kein Streitgenossenzuschlag, weil nur die 33.-Antragsgegnerin gegen den Antragsteller eingeschritten ist. Die Pauschalgebühr für den Revisionsrekurs beträgt 234 EUR (TP 12a Litera b, in Verbindung mit TP 12 Litera c, Ziffer 4, GGG).

Textnummer

E111350

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E111350

Im RIS seit

18.07.2015

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2025

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