

TE OGH 2013/3/21 5Ob2/13z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.03.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. M*****, 2. Dr. B*****, 3. A*****, 4. G*****, 5. H*****, alle vertreten durch Dr. Sebastian Mairhofer und Mag. Martha Gradl, Rechtsanwälte in Linz, gegen die Antragsgegner 1. G***** Handelsgesellschaft mbH, *****, 2. E*****, 3. Mag. W*****, 4. S*****, 2. bis 4. Antragsgegner wohnhaft in *****, alle vertreten durch Welzl Schuster Schenk Rechtsanwälte GmbH in Linz, wegen § 52 Abs 1 Z 4 iVm § 24 Abs 6 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 12. September 2012, GZ 22 R 164/12t-29, womit über Rekurs der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Gmunden vom 6. April 2012, GZ 2 Msch 7/10z-24, bestätigt und zugleich berichtigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. M*****, 2. Dr. B*****, 3. A*****, 4. G*****, 5. H*****, alle vertreten durch Dr. Sebastian Mairhofer und Mag. Martha Gradl, Rechtsanwälte in Linz, gegen die Antragsgegner 1. G***** Handelsgesellschaft mbH, *****, 2. E*****, 3. Mag. W*****, 4. S*****, 2. bis 4. Antragsgegner wohnhaft in *****, alle vertreten durch Welzl Schuster Schenk Rechtsanwälte GmbH in Linz, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 6, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 12. September 2012, GZ 22 R 164/12t-29, womit über Rekurs der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Gmunden vom 6. April 2012, GZ 2 Msch 7/10z-24, bestätigt und zugleich berichtigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner sind schuldig, den Antragstellern die mit 520,13 EUR (darin 86,69 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller begehren - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch wesentlich - mit ihrem Antrag vom 6. 5. 2010 die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit von näher bezeichneten Beschlüssen, die in der am 29. 1. 2010 abgehaltenen Eigentümerversammlung gefasst wurden, und von im Umlaufweg gefassten Beschlüssen ua mit der Behauptung, die Eigentümerversammlung sei nicht ordnungsgemäß einberufen worden und den im Umlaufverfahren versendeten Formularen seien keinerlei Unterlagen angeschlossen worden, die eine Information über den Inhalt der

zu fassenden Beschlüsse zuließen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner gegen den in diesem Umfang stattgebenden Sachbeschluss des Erstgerichts nicht Folge und bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluss unter gleichzeitiger Berichtigung seines Spruchs.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, dass Rechtsprechung dazu fehle, ob die Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses bereits vor seinem Entstehen im Umlaufweg wirksam sei.

Der dagegen von den Antragsgegnern erhobene Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 62 Abs 1 AußStrG iVm § 52 Abs 2 WEG) nicht zulässig. Der dagegen von den Antragsgegnern erhobene Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG) nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. Das Vorliegen der vom Rekursgericht bejahten formellen Mängel bezüglich der Einberufung der Eigentümerversammlung für den 29. 1. 2010 stellen die Revisionsrekurswerber nicht in Abrede.

2. Die - zutreffende - Beurteilung des Rekursgerichts, dass die Antragsteller durch Aufrechterhaltung ihres Antrags nach Bekanntgabe des Ergebnisses der im Umlaufweg erfolgten Abstimmung - wodurch die Anfechtungsfrist des § 24 Abs 6 WEG ausgelöst wird - auch die Umlaufbeschlüsse wirksam bekämpften, wirft keine erhebliche Rechtsfrage auf: 2. Die - zutreffende - Beurteilung des Rekursgerichts, dass die Antragsteller durch Aufrechterhaltung ihres Antrags nach Bekanntgabe des Ergebnisses der im Umlaufweg erfolgten Abstimmung - wodurch die Anfechtungsfrist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG ausgelöst wird - auch die Umlaufbeschlüsse wirksam bekämpften, wirft keine erhebliche Rechtsfrage auf:

2.1 Bereits in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag vom 6. 5. 2010 verwiesen die Antragsteller darauf, dass den Miteigentümern bei Beschlüssen, die im Umlaufweg eingeholt werden, die für eine Beschlussfassung notwendigen Informationen anzuschließen seien. Diesen Erfordernissen sei nicht entsprochen worden.

2.2 Aus der Feststellung, dass die Formulare für die Umlaufbeschlüsse an die Antragsteller bereits am 1. 4. 2010 - allerdings ohne Setzung einer Äußerungsfrist - versandt wurden, lässt sich zunächst ableiten, dass zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung am 6. 5. 2010 das Umlaufbeschlussverfahren von den Antragsgegnern bereits initiiert worden war und sich die Antragsteller mit ihrem Antrag auch ausdrücklich gegen die dabei behandelten Beschlussgegenstände wendeten, diese somit zum Gegenstand ihres Antrags machten.

2.3 Auch wenn man - entgegen einem Teil der Lehre - mit der Rechtsprechung davon ausgeht, dass für den Eintritt der Rechtswirksamkeit eines Umlaufbeschlusses die Bekanntgabe des Ergebnisses erforderlich ist (5 Ob 116/06d wobl 2007/69 [Löcker] = ecolex 2007/47 [Friedl]; weitere Nachweise bei Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² § 24 WEG Rz 13), ist der Eintritt der Rechtswirksamkeit jedenfalls mit Anschlag des Ergebnisses des Umlaufbeschlusses im Haus am 19. 5. 2010 eingetreten. 2.3 Auch wenn man - entgegen einem Teil der Lehre - mit der Rechtsprechung davon ausgeht, dass für den Eintritt der Rechtswirksamkeit eines Umlaufbeschlusses die Bekanntgabe des Ergebnisses erforderlich ist (5 Ob 116/06d wobl 2007/69 [Löcker] = ecolex 2007/47 [Friedl]; weitere Nachweise bei Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² Paragraph 24, WEG Rz 13), ist der Eintritt der Rechtswirksamkeit jedenfalls mit Anschlag des Ergebnisses des Umlaufbeschlusses im Haus am 19. 5. 2010 eingetreten.

2.4 Dem Rekursgericht ist darin beizupflichten, dass die Aufrechterhaltung des Antrags nach diesem Zeitpunkt dazu führt, dass eine wirksame, zunächst allenfalls verfrühte Bekämpfung des Mehrheitsbeschlusses durch die Antragsteller erfolgte.

2.5 Sämtlichen Ausführungen der Revisionsrekurswerber zur Unzulässigkeit eines „Nachschießens“ von Anfechtungsgründen und zu der nach Auffassung der Antragsgegner geltenden „Eventualmaxime“ ist lediglich zu entgegen, dass hier weder der Fall eines „Nachschießens“ von Anfechtungsgründen noch der in der Rechtsprechung behandelte Fall des Seitenwechsels außerhalb der Anfechtungsfrist des § 24 Abs 6 WEG (RIS-Justiz RS0122084) vorliegt: Der Antrag wurde vielmehr von allem Anfang an ua auch auf den vom Rekursgericht bejahten Anfechtungsgrund der mangelnden Information der Antragsteller im Umlaufbeschlussverfahren gestützt. 2.5 Sämtlichen Ausführungen der

Revisionsrekurswerber zur Unzulässigkeit eines „Nachschießens“ von Anfechtungsgründen und zu der nach Auffassung der Antragsgegner geltenden „Eventualmaxime“ ist lediglich zu entgegnen, dass hier weder der Fall eines „Nachschießens“ von Anfechtungsgründen noch der in der Rechtsprechung behandelte Fall des Seitenwechsels außerhalb der Anfechtungsfrist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG (RIS-Justiz RS0122084) vorliegt: Der Antrag wurde vielmehr von allem Anfang an ua auch auf den vom Rekursgericht bejahten Anfechtungsgrund der mangelnden Information der Antragsteller im Umlaufbeschlussverfahren gestützt.

3. Dass aber ein wirksamer Umlaufbeschluss auch eine Information über den wesentlichen Inhalt einer geplanten Maßnahme voraussetzt (3 Ob 144/08k immolex 2008/136; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar § 24 WEG Rz 2), bezweifelt der Revisionsrekurs nicht. Dass aber ein wirksamer Umlaufbeschluss auch eine Information über den wesentlichen Inhalt einer geplanten Maßnahme voraussetzt (3 Ob 144/08k immolex 2008/136; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar Paragraph 24, WEG Rz 2), bezweifelt der Revisionsrekurs nicht.

4. Die im Revisionsrekurs vertretene Auffassung, den Antragstellern fehle es an einer Beschwer zur Anfechtung von Beschlüssen, die ordentliche Verwaltungsmaßnahmen betreffen, weshalb solche Maßnahmen „keinen Zustimmungserfordernissen der Wohnungseigentümer-gemeinschaft“ unterlägen, ist unzutreffend: Es entspricht der völlig herrschenden, mit § 24 Abs 5 WEG in Einklang stehenden Auffassung, dass Beschlüsse, die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung betreffen, wegen formeller Mängel innerhalb der Monatsfrist des § 24 Abs 6 WEG bekämpft werden können (Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 24 WEG Rz 54; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² § 24 WEG Rz 50 je mwN). Ein Eingehen darauf, ob die von der Mehrheit beschlossenen Maßnahmen überhaupt der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind, ist daher entbehrlich. 4. Die im Revisionsrekurs vertretene Auffassung, den Antragstellern fehle es an einer Beschwer zur Anfechtung von Beschlüssen, die ordentliche Verwaltungsmaßnahmen betreffen, weshalb solche Maßnahmen „keinen Zustimmungserfordernissen der Wohnungseigentümer-gemeinschaft“ unterlägen, ist unzutreffend: Es entspricht der völlig herrschenden, mit Paragraph 24, Absatz 5, WEG in Einklang stehenden Auffassung, dass Beschlüsse, die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung betreffen, wegen formeller Mängel innerhalb der Monatsfrist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG bekämpft werden können (Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 24, WEG Rz 54; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² Paragraph 24, WEG Rz 50 je mwN). Ein Eingehen darauf, ob die von der Mehrheit beschlossenen Maßnahmen überhaupt der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind, ist daher entbehrlich.

5. Ob ein Formfehler die Mitwirkungsbefugnisse einzelner Miteigentümer beeinträchtigen konnte und damit den Mehrheitsbeschluss unwirksam macht, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Es muss sichergestellt sein, dass jeder Miteigentümer die Informationen, die der Gesetzgeber als notwendig erachtete, vollständig und rechtzeitig erhalten hat (RIS-Justiz RS0112201). Die Frage nach der Kausalität des Formfehlers hat das Rekursgericht im Rahmen dazu bereits vorliegender Rechtsprechung vertretbar bejaht.

6. Richtig ist, dass in Ansehung der in der Eigentümerversammlung dem Umlaufverfahren vorbehaltenen Beschlüsse in der Eigentümerversammlung selbst keine Beschlussfassung erfolgte. Das Rekursgericht trug diesem Umstand ohnedies erkennbar dadurch Rechnung, dass es im Spruch seiner Entscheidung die Rechtsunwirksamkeit der im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse feststellte, wobei es ausdrücklich in seiner Begründung darauf verwies, dass jene Beschlüsse, die in der Eigentümerversammlung der Beschlussfassung im Umlaufweg vorbehalten wurden, aufgrund des mit Mängeln behafteten Umlaufverfahrens rechtsunwirksam sind. Der Spruch der rekursgerichtlichen Entscheidung ist daher in seiner Gesamtheit - dem Antrag der Antragsteller entsprechend - ohnedies nur dahin zu verstehen, dass sämtliche der von den Antragstellern bekämpften Beschlüsse, seien sie nun in der Eigentümerversammlung oder im Umlaufverfahren gefasst worden, rechtsunwirksam sind.

7. Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage ist daher der Revisionsrekurs zurückzuweisen.

8. Die Antragsteller haben in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Ihnen gebührt daher gemäß § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG der Ersatz der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (5 Ob 220/07z). 8. Die Antragsteller haben in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die

Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Ihnen gebührt daher gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG der Ersatz der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (5 Ob 220/07z).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E103995

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00002.13Z.0321.000

Im RIS seit

23.05.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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