

TE OGH 2025/4/30 5Ob26/25x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.04.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. D*, 2. D *, 3. M*, alle vertreten durch MMag. Daniel Köhle, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1. P* OG, *, 2. B*, 3. G*, 4. L*, 5. R*, 6. R*, 7. C*, 8. S* GmbH, *, letztere vertreten durch Offer & Partner Rechtsanwälte OG in Innsbruck, wegen § 52 Abs 1 Z 4 iVm § 24 Abs 6 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 22. November 2024, GZ 2 R 105/24s-20, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 30. März 2024, GZ 11 MSch 40/23k-13, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. D*, 2. D *, 3. M*, alle vertreten durch MMag. Daniel Köhle, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1. P* OG, *, 2. B*, 3. G*, 4. L*, 5. R*, 6. R*, 7. C*, 8. S* GmbH, *, letztere vertreten durch Offer & Partner Rechtsanwälte OG in Innsbruck, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 6, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 22. November 2024, GZ 2 R 105/24s-20, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 30. März 2024, GZ 11 MSch 40/23k-13, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Parteien sind – abgesehen von der Achantragsgegnerin – die Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft. Die Erstantragsgegnerin ist mit insgesamt 1.209/1.567-Anteilen die Mehrheitseigentümerin. Die Achantragsgegnerin ist die Hausverwalterin.

[2] Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist die Anfechtung eines Umlaufbeschlusses vom 22. 8. 2023 mit folgendem Wortlaut:

„Aufgrund der Auftragsablehnung der Fa. H* wurde auf Basis des mehrheitlich beschlossenen Leistungsverzeichnisses für die Hausbetreuung eine weitere Ausschreibung durchgeführt. Gemäß dem diesem Beschlussantrag als integrierender Beschlussbestandteil beigelegten Preisspiegel ist die Fa. K* GmbH mit einem monatlichen

Pauschalbetrag von netto EUR 1.100,00 zzgl. 20%USt. als einzige und Billigstbieterin hervorgegangen. Es wird daher beantragt, die Fa. K* GmbH mit der Hausbetreuung zu beauftragen.“

[3] Der vorgeschlagene Beschlusstext wurde mit 180 Ja- zu 172 Nein-Stimmen mehrheitlich angenommen. Die Erstantragsgegnerin nahm an der Abstimmung nicht teil, weil ihre Gesellschafter ident mit den Gesellschaftern der zu bestellenden Hausbetreuerin sind und sie daher gemäß § 24 Abs 3 WEG von der Beschlussfassung ausgeschlossen war. [3] Der vorgeschlagene Beschlusstext wurde mit 180 Ja- zu 172 Nein-Stimmen mehrheitlich angenommen. Die Erstantragsgegnerin nahm an der Abstimmung nicht teil, weil ihre Gesellschafter ident mit den Gesellschaftern der zu bestellenden Hausbetreuerin sind und sie daher gemäß Paragraph 24, Absatz 3, WEG von der Beschlussfassung ausgeschlossen war.

[4] Dem Umlaufbeschluss vom 22. 8. 2023 war eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft im Juli 2023 vorangegangen, wobei der Umlaufbeschluss vom 4. 7. 2023 wie folgt formuliert war:

„Beschlussthema Teil 1:

Ich bin mit dem Umfang und Inhalt der ausgeschriebenen Leistungen für die Hausbetreuung, welche im Leistungsverzeichnis, das diesem Beschlussantrag als integrierender Beschlussbestandteil beigelegt ist, ausgeführt sind, einverstanden.

Beschlussthema Teil 2:

Auf Basis des in TEIL 1 beschriebenen Leistungsverzeichnisses für die Hausbetreuung wurde eine Ausschreibung durchgeführt, bei der gemäß dem diesem Beschlussantrag als integrierender Beschlussbestandteil beigelegt Preisspiegels die Fa. K* GmbH mit einem monatlichen Pauschalbetrag von netto EUR 1.100,00 zzgl. 20%USt. der Billigstbieter hervorgegangen ist und somit auf Basis des WEG von der Hausverwaltung für die Beauftragung zu empfehlen ist. Zweitbieter ist die Fa. H* mit einem monatlichen Pauschalbetrag in der Höhe von Netto EUR 1.260,00. Es wurden noch die Firmen M* und S* angeschrieben, welche jedoch kein Angebot gelegt haben. Unter der Voraussetzung, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer im TEIL 1 dieses 2-teiligen Umlaufbeschlusses dem Leistungsverzeichnis zustimmen, bittet die Hausverwaltung in diesem TEIL 2 um die Abstimmung, welche Firma mit der Hausbetreuung beauftragt werden soll. Die Angebote der K* GmbH, der Fa. H* und der Preisspiegel sind diesem Beschlussantrag als integrierender Bestandteil beigelegt.“

[5] Der detaillierte Leistungskatalog – wie vom Erstgericht festgestellt – lag dem Beschlusssentwurf bei; sein Leistungsumfang ging über den „üblichen Leistungsumfang“ einer Hausbetreuungsfirma hinaus; bei einem üblichen Leistungsumfang würden Kosten von monatlich brutto 720 bis 840 EUR entstehen.

[6] Das Ergebnis des Umlaufbeschlusses vom 4. 7. 2023 wurde am 27. 7. 2023 angeschlagen. Zum Beschlussthema Teil 1 wurden 1.441 von 1.567 Stimmen (Anteile) abgegeben, mit „Ja“ stimmten 1.269, mit „Nein“ 172 Anteile, sodass sich die Eigentümergemeinschaft mit absoluter Mehrheit für das vorgelegte Leistungsverzeichnis ausgesprochen hatte. Die Erstantragsgegnerin hatte beim Beschlussthema Teil 1 mitgestimmt.

[7] Beim Beschlussthema Teil 2 wurden 226 von 352 Stimmen abgegeben, wobei 172 davon auf die Beauftragung der Firma H*, 54 hingegen auf die Firma K* GmbH entfielen. Im Sinn der WEG-Novelle 2022 waren damit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen, die überdies mehr als 1/3 aller Miteigentumsanteile ausmachen, für die Vergabe der Hausbetreuung an die Firma H* abgegeben worden. An der Abstimmung betreffend das Beschlussthema Teil 2 des Beschlusses vom 4. 7. 2023 beteiligte sich die Erstantragsgegnerin nicht.

[8] Die Antragsteller waren zwar mit dem Leistungsumfang laut Beschlussthema 1 damals nicht einverstanden, weil sie ihn für überbordend hielten. Eine Anfechtung des Beschlusses vom 4. 7. 2023 erfolgte aber nicht.

[9] Die Firma H* zog allerdings nach ihrer Bestellung ihr Angebot wieder zurück, worüber die Hausverwaltung die Wohnungseigentümer informierte und eine neuerliche Beschlussfassung über die zukünftige Hausbetreuung initiierte, ohne vorher neuerlich über den Leistungskatalog abstimmen zu lassen.

[10] Die Antragsteller begehren die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses vom 22. 8. 2023 über die Bestellung der K* GmbH zur Hausbetreuerin. Im Wesentlichen berufen sie sich darauf, aufgrund der Zurücknahme des Angebots der Firma H* sei es zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses vom 4. 7. 2023 gekommen. Weil der Beschluss vom 22. 8. 2023 auf das dort enthaltene Leistungsverzeichnis verweise, hafte ihm ein formeller Mangel an,

zumal über das Leistungsverzeichnis damals auch die Erstantragsgegnerin ungeachtet ihres Naheverhältnisses zur K* GmbH abgestimmt habe. Im Ergebnis habe sich die Erstantragsgegnerin damit auch an der nunmehr bekämpften Beschlussfassung beteiligt.

[11] Die sich am Verfahren beteiligende Achantragsgegnerin verwies auf den Umstand, dass das Leistungsverzeichnis des Umlaufbeschlusses vom 4. 7. 2023 mehrheitlich beschlossen und nicht bekämpft worden sei. Eines neuerlichen Beschlusses über den Leistungskatalog habe es nicht bedurft, weil dieser von den Miteigentümern – unabhängig von der zu bestellenden Hausbetreuung – bereits angenommen worden sei.

[12] Das Erstgericht wies den Sachantrag ab.

[13] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Den Revisionsrekurs ließ es allerdings mit der Begründung zu, die festgestellte Beschlussfassung hätte den Eindruck erwecken können, dass im August 2023 die Miteigentümer wegen des Beschlusses vom Juli an den Leistungskatalog gebunden wären und keinen anderen Auftrag erteilen hätten können als einen laut dem auch vom wirtschaftlich nahestehenden Dominator mit abgestimmten Leistungsverzeichnis. Damit könnte rechtlich in Frage stehen, ob durch diese Abstimmungsfragestellung allenfalls eine gesetzwidrige Beteiligung der Erstantragsgegnerin an der Beschlussfassung über die Vergabe der Hausbetreuungsaufgaben an die K* GmbH vorliege und somit auch die Beschlussfassung im August 2023 gesetzwidrig sei.

[14] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass ihrem Sachantrag vollinhaltlich stattgegeben werden möge, hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[15] Am Revisionsrekursverfahren haben sich weder die anderen Mit- und Wohnungseigentümer noch die Achantragsgegnerin beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

[16] Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) – Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig und kann auch keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen. [16] Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) – Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig und kann auch keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigen.

[17] 1. Ein formeller Mangel iSd § 24 Abs 6 WEG könnte in der mangelnden Berücksichtigung eines Stimmrechtsausschlusses iSd § 24 Abs 3 WEG liegen. Ist Gegenstand einer beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gebunden ist, so steht diesem Wohnungseigentümer gemäß dieser Bestimmung kein Stimmrecht zu. Sachliche Grundlage für diesen Stimmrechtsausschluss ist das Bestehen der Gefahr einer Interessenkollision (5 Ob 182/19d Pkt 2.4). Ob eine solche vorliegt, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, die nach wirtschaftlich sinnvollen und praktikablen Gesichtspunkten zu beurteilen sind (RS0118452; 5 Ob 7/23z Rz 19). [17] 1. Ein formeller Mangel iSd Paragraph 24, Absatz 6, WEG könnte in der mangelnden Berücksichtigung eines Stimmrechtsausschlusses iSd Paragraph 24, Absatz 3, WEG liegen. Ist Gegenstand einer beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gebunden ist, so steht diesem Wohnungseigentümer gemäß dieser Bestimmung kein Stimmrecht zu. Sachliche Grundlage für diesen Stimmrechtsausschluss ist das Bestehen der Gefahr einer Interessenkollision (5 Ob 182/19d Pkt 2.4). Ob eine solche vorliegt, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, die nach wirtschaftlich sinnvollen und praktikablen Gesichtspunkten zu beurteilen sind (RS0118452; 5 Ob 7/23z Rz 19).

[18] 2. Dass ein Stimmrechtsausschluss der Erstantragsgegnerin in Bezug auf die Bestellung der Firma K* GmbH aufgrund Gesellschafteridentität bestand, wurde berücksichtigt; beim hier ausschließlich Gegenstand der Anfechtung bildenden Beschluss vom 22. 8. 2023 stimmte die Erstantragsgegnerin nicht mit. Allein der Umstand, dass in diesem Beschluss auf das am 4. 7. 2023 (unter Beteiligung der Erstantragsgegnerin) zuvor bereits beschlossene Leistungsverzeichnis verwiesen wurde, führte nach der nicht zu beanstandenden Auffassung der Vorinstanzen noch nicht zur gesetzwidrigen Beteiligung der vom Stimmrecht ausgeschlossenen Erstantragsgegnerin an der Beschlussfassung vom 22. 8. 2023.

[19] 3. Was den Umlaufbeschluss vom 4. 7. 2023 betrifft, berücksichtigte die Achtrantragsgegnerin als Hausverwalterin (deren Parteistellung die Vorinstanzen im Hinblick darauf, dass ihr Verhalten bei der Umlaufbeschlussfassung Gegenstand des Verfahrens ist, zutreffend bejahten – vgl RS0132963) den Stimmrechtsausschluss der Erstantragsgegnerin sehr wohl beim Beschlussthema Teil 2, das allerdings überhaupt nur unter der Voraussetzung zur Abstimmung gelangte, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer dem Teil 1 (also dem Leistungsverzeichnis) zustimmten. Bei diesem Teil 1 stimmte die Erstantragsgegnerin mit, nicht jedoch beim Teil 2. [19] 3. Was den Umlaufbeschluss vom 4. 7. 2023 betrifft, berücksichtigte die Achtrantragsgegnerin als Hausverwalterin (deren Parteistellung die Vorinstanzen im Hinblick darauf, dass ihr Verhalten bei der Umlaufbeschlussfassung Gegenstand des Verfahrens ist, zutreffend bejahten – vergleiche RS0132963) den Stimmrechtsausschluss der Erstantragsgegnerin sehr wohl beim Beschlussthema Teil 2, das allerdings überhaupt nur unter der Voraussetzung zur Abstimmung gelangte, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer dem Teil 1 (also dem Leistungsverzeichnis) zustimmten. Bei diesem Teil 1 stimmte die Erstantragsgegnerin mit, nicht jedoch beim Teil 2.

[20] 4. Die Frage, ob damals allenfalls ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Beschlussteilen bestand, sodass die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses führen hätte können (5 Ob 186/12g Pkt 2; 5 Ob 51/15h Pkt 3; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 § 24 WEG Rz 57), kann aber nicht mehr aufgegriffen werden, weil eine (fristgerechte) Anfechtung des Beschlusses vom 4. 7. 2023 nicht erfolgte. Durch das Unterbleiben der fristgerechten Anfechtung wurde der Mehrheitsbeschluss daher endgültig bestandskräftig und rechtswirksam; allfällige Mängel der Beschlussfassung sind dadurch saniert (RS0118450 [T1]). Die Beschlussanfechtungsregeln sollen nämlich die Heilung von allfälligen Beschlussmängeln im Fall unterbliebener Anfechtung ermöglichen (RS0118450 [T3]). [20] 4. Die Frage, ob damals allenfalls ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Beschlussteilen bestand, sodass die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses führen hätte können (5 Ob 186/12g Pkt 2; 5 Ob 51/15h Pkt 3; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 Paragraph 24, WEG Rz 57), kann aber nicht mehr aufgegriffen werden, weil eine (fristgerechte) Anfechtung des Beschlusses vom 4. 7. 2023 nicht erfolgte. Durch das Unterbleiben der fristgerechten Anfechtung wurde der Mehrheitsbeschluss daher endgültig bestandskräftig und rechtswirksam; allfällige Mängel der Beschlussfassung sind dadurch saniert (RS0118450 [T1]). Die Beschlussanfechtungsregeln sollen nämlich die Heilung von allfälligen Beschlussmängeln im Fall unterbliebener Anfechtung ermöglichen (RS0118450 [T3]).

[21] 5. Damit ist aber das Argument der Antragsteller nicht nachvollziehbar, der Beschluss vom 4. 7. 2023 sei insgesamt aufgrund des Umstands, dass die im Beschlussteil 2 dieses Beschlusses mehrheitlich gewählte Hausbetreuungsfirma die Übernahme des Auftrags ablehnte, „obsolet“ geworden oder „weggefallen“. Dieser Beschluss blieb im Gegenteil rechtswirksam und für die Achtrantragsgegnerin als Hausverwalterin mangels abweichender Weisungen der Eigentümergemeinschaft auch verbindlich; dass sie als nächsten Schritt einen neuerlichen Umlaufbeschluss zur Frage des auf Basis des bereits wirksam beschlossenen Leistungsverzeichnisses zu beauftragenden Hausbetriebsunternehmens initiierte, ist nicht zu beanstanden.

[22] 6. Auch die vom Rekursgericht in der Zulassungsbegründung erwogene allfällige Beeinträchtigung von Mitwirkungsbefugnissen durch Erwecken eines falschen Eindrucks bei der Formulierung des Umlaufbeschlusses vom 22. 8. 2023 haben die Vorinstanzen in einer im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Weise gelöst. Zwar ist ein Umlaufbeschluss iSd § 24 Abs 1 Satz 2 WEG erst dann wirksam, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde; bis dahin wäre ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Diese Äußerungsmöglichkeit wäre nach der Rechtsprechung des Fachsenats (5 Ob 118/02t) durch die Vorgehensweise, Miteigentümer vor vollendete Tatsachen zu stellen und sie nur mehr einzuladen zuzustimmen, zwar nicht ausreichend gewährleistet, sodass ein das Anhörungsrecht beeinträchtigender formeller Mangel verwirklicht sein könnte, wenn einzelnen Wohnungseigentümern der Eindruck vermittelt wird, es könnte die Beschlussfassung ohnehin nicht mehr verhindert werden (5 Ob 85/11b; RS0108769 [T15]; Painsi in GeKo Wohnrecht II2 § 24 WEG 2002 Rz 12). Ein solcher Fall einer Fehlinformation ist hier aber nicht zu beurteilen. [22] 6. Auch die vom Rekursgericht in der Zulassungsbegründung erwogene allfällige Beeinträchtigung von Mitwirkungsbefugnissen durch Erwecken eines falschen Eindrucks bei der Formulierung des Umlaufbeschlusses vom 22. 8. 2023 haben die Vorinstanzen in einer im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Weise gelöst. Zwar ist ein Umlaufbeschluss iSd Paragraph 24, Absatz eins, Satz 2 WEG erst dann wirksam, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde; bis dahin wäre

ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Diese Äußerungsmöglichkeit wäre nach der Rechtsprechung des Fachsenats (5 Ob 118/02t) durch die Vorgehensweise, Miteigentümer vor vollendete Tatsachen zu stellen und sie nur mehr einzuladen zuzustimmen, zwar nicht ausreichend gewährleistet, sodass ein das Anhörungsrecht beeinträchtigender formeller Mangel verwirklicht sein könnte, wenn einzelnen Wohnungseigentümern der Eindruck vermittelt wird, es könnte die Beschlussfassung ohnehin nicht mehr verhindert werden (5 Ob 85/11b; RS0108769 [T15]; Painsi in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 24, WEG 2002 Rz 12). Ein solcher Fall einer Fehlinformation ist hier aber nicht zu beurteilen.

[23] 7. Wie das Rekursgericht bereits zutreffend hervorhob, betraf der Umlaufbeschluss vom 22. 8. 2023 nur mehr die Frage der Beauftragung des einzigen verbliebenen Hausbetreuungsunternehmens mit Arbeiten in dem im Juli 2023 bereits festgelegten Umfang. Sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern stand die Möglichkeit offen, diese Beauftragung abzulehnen, sei es nun wegen Vorbehalten gegen die ausgewählte Firma, sei es wegen der – nun auch von den Antragstellern thematisierten – Bedenken gegen den seinerzeit festgelegten Leistungsumfang oder auch aus beiden Gründen. Eine unrichtige Information dahin, dass die Achantragsgegnerin fälschlich suggeriert hätte, ein Abgehen vom seinerzeit festgelegten Leistungsumfang sei nicht möglich, ist dem Beschlusstext selbst (nur dieser ist aber maßgeblich für die Beurteilung des Beschlussesgegenstands – RS0130029) nicht zu entnehmen, zumal der Hinweis auf das mehrheitlich beschlossene Leistungsverzeichnis darin im Hinblick auf den nach wie vor wirksamen Beschlussteil 1 des Beschlusses vom 4. 7. 2023 nicht unrichtig war.

[24] 8. Ob ein Formfehler – läge er tatsächlich vor – die Mitwirkungsbefugnis einzelner Miteigentümer beeinträchtigen konnte und damit den Mehrheitsbeschluss unwirksam macht, hängt im Übrigen grundsätzlich von den Umständen des Einzelfalls ab (RS0112201). Im Hinblick darauf, dass ohnedies 172 von 352 Anteile gegen den vorgeschlagenen Beschlusstext stimmten, ist die der Rekursentscheidung zugrunde liegende Auffassung, eine relevante Beeinträchtigung der Mitwirkungsbefugnisse liege auch bei Berücksichtigung einer durch den Beschlusstext vom 22. 8. 2023 nicht völlig umfassenden Information (konkret: über die Möglichkeit, mit gesondertem Beschluss von dem zuvor wirksam beschlossenen Leistungsumfang wieder abzugehen) nicht vor, nicht zu beanstanden.

[25] 9. Den behaupteten Verstoß des Beschlusses gegen Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit haben die Vorinstanzen verneint. Nach ständiger Rechtsprechung soll der Anfechtungsgrund der „Gesetzwidrigkeit“ iSd § 24 Abs 6 WEG nicht im Ergebnis auf eine generelle Inhaltskontrolle sämtlicher Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinauslaufen. Er ist nach der Rechtsprechung des Fachsenats einschränkend zu interpretieren, sodass nur ein Verstoß gegen zwingende Vorschriften des WEG über die Verwaltung und krasse Verstöße gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einen Beschluss gesetzwidrig machen könnten (RS0120092; 5 Ob 7/18t Pkt 2; 5 Ob 68/23w Rz 13). Auch dies ist typischerweise eine Frage des Einzelfalls und wirft daher im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage auf (5 Ob 7/18t Pkt 4). Unter Berücksichtigung des Umstands, dass das Leistungsverzeichnis, das der Beauftragung der nunmehr bestellten Hausbetreuungsfirma zugrunde liegt, einen Leistungsumfang umfasst, der über denjenigen hinausgeht, der „üblich“ ist, stellt die Auffassung, aus dem Umstand alleine, dass die Eigentümergemeinschaft monatlich hierfür brutto 500 EUR mehr aufwenden muss als für „übliche Leistungen“, sei kein krasser Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit abzuleiten, keine allenfalls im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung dar. [25] 9. Den behaupteten Verstoß des Beschlusses gegen Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit haben die Vorinstanzen verneint. Nach ständiger Rechtsprechung soll der Anfechtungsgrund der „Gesetzwidrigkeit“ iSd Paragraph 24, Absatz 6, WEG nicht im Ergebnis auf eine generelle Inhaltskontrolle sämtlicher Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinauslaufen. Er ist nach der Rechtsprechung des Fachsenats einschränkend zu interpretieren, sodass nur ein Verstoß gegen zwingende Vorschriften des WEG über die Verwaltung und krasse Verstöße gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einen Beschluss gesetzwidrig machen könnten (RS0120092; 5 Ob 7/18t Pkt 2; 5 Ob 68/23w Rz 13). Auch dies ist typischerweise eine Frage des Einzelfalls und wirft daher im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage auf (5 Ob 7/18t Pkt 4). Unter Berücksichtigung des Umstands, dass das Leistungsverzeichnis, das der Beauftragung der nunmehr bestellten Hausbetreuungsfirma zugrunde liegt, einen Leistungsumfang umfasst, der über denjenigen hinausgeht, der „üblich“ ist, stellt die Auffassung, aus dem Umstand alleine, dass die Eigentümergemeinschaft monatlich hierfür brutto 500 EUR mehr aufwenden muss als für „übliche Leistungen“, sei kein krasser Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit abzuleiten, keine allenfalls im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung dar.

[26] 10. Damit ist der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [26] 10. Damit ist der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E144761

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00026.25X.0430.000

Im RIS seit

06.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

10.10.2025

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