

TE OGH 2025/4/2 5Ob27/25v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.04.2025

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 Antragstellerinnen 1. H* GmbH, *, 2. M* GmbH, *, beide vertreten durch Dr. Udo Elsner, Rechtsanwalt in Wien, gegen sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, Liegenschaftsadresse *, darunter 5. P*, vertreten durch Urbanek & Rudolph Rechtsanwälte OG in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 4 iVm § 24 Abs 6 WEG über den (richtig:) außerordentlichen Revisionsrekurs des 5. Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Dezember 2024, GZ 39 R 227/24g-13, 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 Antragstellerinnen 1. H* GmbH, *, 2. M* GmbH, *, beide vertreten durch Dr. Udo Elsner, Rechtsanwalt in Wien, gegen sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, Liegenschaftsadresse *, darunter 5. P*, vertreten durch Urbanek & Rudolph Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 6, WEG über den (richtig:) außerordentlichen Revisionsrekurs des 5. Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Dezember 2024, GZ 39 R 227/24g-13, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

- [1] Die Streitteile sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft.
- [2] Das Erstgericht stellte fest, der im Umlauf gefasste und mit Schreiben und Hausanschlag vom 15. April 2024 bekannt gemachte Beschluss der Eigentümergemeinschaft mit dem Inhalt „eine Darlehensaufnahme ab 1. 1. 2025“ sei rechtsunwirksam und begründete dies mit der völligen Unbestimmtheit des Wortlauts dieses Beschlusses.
- [3] Das Rekursgericht bestätigt diese Entscheidung, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Dagegen richtet sich der „ordentliche Revisionsrekurs samt Zulassungsvorstellung“ des 5. Antragsgegners.

[5] 1. Im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren wäre die vom Revisionsrekurswerber angestrebte Korrektur des Zulassungsausspruchs durch das Rekursgericht aufgrund einer Zulassungsvorstellung nach den Bestimmungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG und § 63 Abs 1 AußStrG nur dann zulässig, wenn der Entscheidungsgegenstand nicht 10.000 EUR übersteige. Dies ist aufgrund des den Obersten Gerichtshof grundsätzlich bindenden Ausspruchs des Rekursgerichts hier nicht der Fall. Die Ausführungen zur „Zulassungsvorstellung“ sind daher als solche zur Begründung des Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG und damit als Bestandteil des außerordentlichen Revisionsrekurses zu werten (RS0110049 [T13]). Eine erhebliche Rechtsfrage zeigt der Revisionsrekurswerber aber nicht auf. [5] 1. Im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren wäre die vom Revisionsrekurswerber angestrebte Korrektur des Zulassungsausspruchs durch das Rekursgericht aufgrund einer Zulassungsvorstellung nach den Bestimmungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG und Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG nur dann zulässig, wenn der Entscheidungsgegenstand nicht 10.000 EUR übersteige. Dies ist aufgrund des den Obersten Gerichtshof grundsätzlich bindenden Ausspruchs des Rekursgerichts hier nicht der Fall. Die Ausführungen zur „Zulassungsvorstellung“ sind daher als solche zur Begründung des Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG und damit als Bestandteil des außerordentlichen Revisionsrekurses zu werten (RS0110049 [T13]). Eine erhebliche Rechtsfrage zeigt der Revisionsrekurswerber aber nicht auf.

[6] 2. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens erster Instanz hat das Rekursgericht mangels Relevanz verneint. Im Gegensatz zur Auffassung des Revisionsrekurswerbers hat sich das Rekursgericht sehr wohl mit seiner Verfahrensrüge befasst und nachvollziehbare rechtliche Überlegungen dazu angestellt, die nicht zu beanstanden sind, wie im Folgenden angeführt wird. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens liegt daher nicht vor (vgl. RS0043086 [T1]), was keiner weiteren Begründung bedarf (§ 71 Abs 3 AußStrG). [6] 2. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens erster Instanz hat das Rekursgericht mangels Relevanz verneint. Im Gegensatz zur Auffassung des Revisionsrekurswerbers hat sich das Rekursgericht sehr wohl mit seiner Verfahrensrüge befasst und nachvollziehbare rechtliche Überlegungen dazu angestellt, die nicht zu beanstanden sind, wie im Folgenden angeführt wird. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens liegt daher nicht vor vergleiche RS0043086 [T1]), was keiner weiteren Begründung bedarf (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[7] 3. Die behauptete Abweichung von höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist nicht zu erkennen. In der im Revisionsrekurs zitierten (Zurückweisungs-)Entscheidung 5 Ob 59/24y verwies der Fachsenat auf die ständige Rechtsprechung (5 Ob 40/19x, 5 Ob 154/20p), dass Gegenstand und Zweck der Beschlussfassung einen ausreichend bestimmten Beschlussgegenstand bedingen, an die Bestimmtheit aber keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind. Jedenfalls verlangte der Fachsenat aber, dass das beabsichtigte Vorgehen der Eigentümer so deutlich daraus hervorgeht, dass der mit der Beschlussfassung verbundene Zweck erreicht wird, den Interessenskonflikt zu lösen. Dort ging es um einen Auftrag an die Hausverwaltung, Angebote für die Sanierung der Fenster im Keller und Stiegenhaus in der Farbe „wie Bestand“ laut einem näher bezeichneten Anbot, das auch den Nettopreis auswies, einzuholen. Demgegenüber ist nach der im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Auffassung der Vorinstanzen dem hier gefassten Beschluss nicht einmal zu entnehmen, zu welchem Zweck und in welcher Höhe ein (weiteres) Darlehen von der Eigentümergemeinschaft aufgenommen werden soll.

[8] 4. Dass für die Beurteilung, was konkret Gegenstand des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft ist, nur der schriftlich zur Kenntnis gebrachte Text des Beschlusses maßgeblich ist, während ein vom Wortlaut nicht gedeckter oder davon abweichender subjektiver Parteiwille der an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer irrelevant ist, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats (RS0130029). Abzustellen ist auf eine objektive Sichtweise, der Beschluss ist allerdings insoweit der Auslegung zugänglich, dass der aus dem Wortlaut selbst ersichtliche Zweck der Beschlussfassung miteinzubeziehen wäre (5 Ob 40/19x; 5 Ob 154/20p). Ein solcher Zweck ist hier aus dem Wortlaut aber nicht erkennbar. Die Auffassung des Rekursgerichts, es sei irrelevant, ob die an der Beschlussfassung Beteiligten allenfalls die erforderlichen Informationen über den Inhalt des Beschlusses und die beabsichtigte Vorgehensweise gehabt haben, entspricht daher der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

[9] 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [9] 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E144460

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00027.25V.0402.000

Im RIS seit

05.06.2025

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2025

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