

TE OGH 2008/9/9 5Ob186/08a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.09.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. I***** mbH, 2. Herta P*****, beide *****, beide vertreten durch Gradischnig & Gradischnig Rechtsanwälte GmbH in Villach, gegen die Antragsgegner 1. Hazim D*****, 2. als zweit- bis siebenundsechzigster Antragsgegner sämtliche übrige Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, 51. und 52. Antragsgegner vertreten durch Dr. Herwig Rischnig und andere Rechtsanwälte in Villach, sowie die verfahrensbeteiligte B***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Herwig Rischnig und andere Rechtsanwälte in Villach, wegen Rechtsunwirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses (§ 24 Abs 6 WEG 2002 iVm § 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002), über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den (richtig) Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 29. Mai 2008, GZ 2 R 102/08i-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Villach vom 23. Jänner 2008, GZ 6 Msch 25/07w-7, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. I***** mbH, 2. Herta P*****, beide *****, beide vertreten durch Gradischnig & Gradischnig Rechtsanwälte GmbH in Villach, gegen die Antragsgegner 1. Hazim D*****, 2. als zweit- bis siebenundsechzigster Antragsgegner sämtliche übrige Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, 51. und 52. Antragsgegner vertreten durch Dr. Herwig Rischnig und andere Rechtsanwälte in Villach, sowie die verfahrensbeteiligte B***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Herwig Rischnig und andere Rechtsanwälte in Villach, wegen Rechtsunwirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses (Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002), über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den (richtig) Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 29. Mai 2008, GZ 2 R 102/08i-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Villach vom 23. Jänner 2008, GZ 6 Msch 25/07w-7, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller sind schuldig, dem 51. Antragsgegner und der 52. Antragsgegnerin sowie der verfahrensbeteiligten B***** GmbH die mit 668,73 EUR (darin enthalten 111,45 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Antragsteller und Antragsgegner bilden die Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft in Villach. Die verfahrensbeteiligte B***** GmbH (im Folgenden: Hausverwalterin) verwaltet diese Liegenschaft.

Die Hausverwalterin lud sämtliche Wohnungseigentümer zu einer Eigentümerversammlung am 22. Mai 2007, bei der als Tagesordnungspunkt „Erneuerung Außenfenster und Balkontüren“ behandelt wurde. Die Hausverwalterin hatte für die Eigentümerversammlung einen Sanierungsvorschlag vorbereitet, der den Ersatz der alten Holzaußenfenster und Holzbalkontüren durch neue Außenfenster und Balkontüren in Kunststoff um einen Kostenaufwand von 147.304 EUR netto vorsah. Die Hausverwalterin teilte den anwesenden Wohnungseigentümern mit, dass über die von ihr vorgeschlagene Sanierungsvariante alle Wohnungseigentümer ein Abstimmungsformular erhalten werden und eine Beschlussfassung im Wege eines Umlaufbeschlusses erfolgen werde.

Mit Schreiben vom 23. 8. 2007 übermittelte die Hausverwalterin an alle Wohnungseigentümer ein Abstimmungsformular mit dem Ersuchen um Ausfüllung und Rücksendung bis 14. 9. 2007. Gleichzeitig wurde das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22. 5. 2007 übersandt. Den Wohnungseigentümern wurde mitgeteilt, dass 1. der Auftrag an den nach Preisverhandlungen zu ermittelnden Bestbieter vergeben werde, 2. während der Geschäftszeiten die Ausschreibungsunterlagen, Angebote, Förderungszusagen sowie Energieausweise eingesehen werden könnten. Die Hausverwalterin hatte drei Angebote eingeholt, die jeweils einen konkreten Preis nannten und ebenfalls zur Einsicht auflagen.

Der Umlaufbeschluss ergab eine Mehrheit zugunsten der vorgeschlagenen Erneuerung der Außenfenster und Balkontüren. Das Abstimmungsergebnis wurde den einzelnen Wohnungseigentümern schriftlich mitgeteilt und samt Rechtsmittelbelehrung im Haus angeschlagen.

Die Antragsteller bekämpfen den Mehrheitsbeschluss nach § 24 Abs 6 WEG 2002. § 20 Abs 4 WEG 2002 verpflichte den Verwalter, bei derartigen Sanierungen mindestens drei Angebote einzuholen, über die abzustimmen sei. Ein Mehrheitsbeschluss über drei Angebote für die Erneuerung der Außenfenster und Balkontüren sei aber nicht gefasst worden. Die Antragsteller bekämpfen den Mehrheitsbeschluss nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002. Paragraph 20, Absatz 4, WEG 2002 verpflichte den Verwalter, bei derartigen Sanierungen mindestens drei Angebote einzuholen, über die abzustimmen sei. Ein Mehrheitsbeschluss über drei Angebote für die Erneuerung der Außenfenster und Balkontüren sei aber nicht gefasst worden.

Die 51. und 52. Antragsgegner sowie die Hausverwalterin verweisen auf die ohnehin erfolgte Einholung von drei Angeboten, wodurch die Hausverwalterin ihre Informationspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern erfüllt habe.

Das Erstgericht stellte die Rechtswirksamkeit des Umlaufbeschlusses fest. Die Hausverwalterin habe die Verpflichtung nach § 20 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 erfüllt, indem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung drei umfangreiche Angebote zur Einsicht aufgelegt seien. Es sei Aufgabe des Hausverwalters, die zweckmäßigste Sanierungsvariante vorzuschlagen und darüber eine Beschlussfassung herbeizuführen, nicht aber eine Abstimmung über die Auswahl von verschiedenen Sanierungsvarianten zu veranlassen. Das Erstgericht stellte die Rechtswirksamkeit des Umlaufbeschlusses fest. Die Hausverwalterin habe die Verpflichtung nach Paragraph 20, Absatz 4, letzter Satz WEG 2002 erfüllt, indem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung drei umfangreiche Angebote zur Einsicht aufgelegt seien. Es sei Aufgabe des Hausverwalters, die zweckmäßigste Sanierungsvariante vorzuschlagen und darüber eine Beschlussfassung herbeizuführen, nicht aber eine Abstimmung über die Auswahl von verschiedenen Sanierungsvarianten zu veranlassen.

Das von den Antragstellern angerufene Rekursgericht teilte diese Auffassung. Die Bestimmung des § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 diene dem Schutz der Eigentümergemeinschaft und der Transparenz der Verwaltungshandlungen. Sie stelle eine Ordnungsvorschrift für das pflichtgemäße Verhalten des Hausverwalters dar. Eine Verpflichtung des Hausverwalters, die drei einzuholenden Angebote als solche zum Gegenstand der Abstimmung zu machen, lasse sich dem Gesetz aber nicht entnehmen. Das von den Antragstellern angerufene Rekursgericht teilte diese Auffassung. Die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 diene dem Schutz der Eigentümergemeinschaft und der Transparenz der Verwaltungshandlungen. Sie stelle eine Ordnungsvorschrift für das pflichtgemäße Verhalten des Hausverwalters dar. Eine Verpflichtung des Hausverwalters, die drei einzuholenden Angebote als solche zum Gegenstand der Abstimmung zu machen, lasse sich dem Gesetz aber nicht entnehmen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteren Ausspruch begründete es mit fehlender Judikatur des Obersten Gerichtshofs (insbesondere) zu der Frage, ob die einzuholenden Angebote Gegenstand der Beschlussfassung sein müssen.

Die Antragsteller beantragen in ihren Revisionsrekurs festzustellen, dass der Umlaufbeschluss rechtsunwirksam sei.

In ihrer Revisionsrekursbeantwortung beantragen die 51. und 52. Antragsgegner sowie die Hausverwalterin, dem gegnerischen Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Jeder Wohnungseigentümer kann gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümern zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Die Willensbildung in der Gemeinschaft erfolgt nach § 24 Abs 1 WEG 2002 vornehmlich durch die Eigentümerversammlung, die oberstgerichtliche Judikatur hält aber auch sogenannte Umlaufbeschlüsse (wie hier in Form einer Stellungnahme zu einer jeden Wohnungseigentümer übersandten Abstimmungsbeilage) grundsätzlich für zulässig (5 Ob 146/01h = immolex 2002, 113/58; 5 Ob 116/06d = wobl 2007, 165/69; 5 Ob 133/07f; Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002, 143 [144]). 1. Jeder Wohnungseigentümer kann gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümern zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Die Willensbildung in der Gemeinschaft erfolgt nach Paragraph 24, Absatz eins, WEG 2002 vornehmlich durch die Eigentümerversammlung, die oberstgerichtliche Judikatur hält aber auch sogenannte Umlaufbeschlüsse (wie hier in Form einer Stellungnahme zu einer jeden Wohnungseigentümer übersandten Abstimmungsbeilage) grundsätzlich für zulässig (5 Ob 146/01h = immolex 2002, 113/58; 5 Ob 116/06d = wobl 2007, 165/69; 5 Ob 133/07f; Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002, 143 [144]).

2. Passivlegitimiert im Verfahren über die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (§ 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002 iVm § 24 Abs 6 WEG 2002) sind grundsätzlich nur die übrigen Wohnungseigentümer, nicht aber der Verwalter (5 Ob 71/00b = wobl 2000, 304/165 mwN [Call]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21 § 24 WEG Rz 24). Ist aber in einem derartigen Verfahren zu klären, ob sich der Verwalter bei der Auftragsvergabe hinsichtlich jener Arbeiten, die Gegenstand der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer waren, Verwaltungsbefugnisse anmaßte, die ihm nicht zustehen, was den Vorwurf einer Verletzung von Verwalterpflichten begründen könnte, kommt dem Verwalter Parteistellung zu (§ 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002; 5 Ob 301/01b = RIS-Justiz RS0116455). Auch hier geht es um die behauptete Verletzung von Verwalterpflichten im Zusammenhang mit der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft über bauliche Veränderungen. Aufgrund ihrer - bereits von den Vorinstanzen berücksichtigten - Parteistellung ist die Hausverwalterin berechtigt, eine Revisionsrekursbeantwortung zu erstatten. 2. Passivlegitimiert im Verfahren über die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002) sind grundsätzlich nur die übrigen Wohnungseigentümer, nicht aber der Verwalter (5 Ob 71/00b = wobl 2000, 304/165 mwN [Call]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21 Paragraph 24, WEG Rz 24). Ist aber in einem derartigen Verfahren zu klären, ob sich der Verwalter bei der Auftragsvergabe hinsichtlich jener Arbeiten, die Gegenstand der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer waren, Verwaltungsbefugnisse anmaßte, die ihm nicht zustehen, was den Vorwurf einer Verletzung von Verwalterpflichten begründen könnte, kommt dem Verwalter Parteistellung zu (Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002; 5 Ob 301/01b = RIS-Justiz RS0116455). Auch hier geht es um die behauptete Verletzung von Verwalterpflichten im Zusammenhang mit der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft über bauliche Veränderungen. Aufgrund ihrer - bereits von den Vorinstanzen berücksichtigten - Parteistellung ist die Hausverwalterin berechtigt, eine Revisionsrekursbeantwortung zu erstatten.

3. § 24 Abs 6 WEG 2002 lässt die Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft - soweit hier relevant -

wegen Gesetzeswidrigkeit zu. Nach den Materialien zum WEG 2002 (ErlRV 989, BlgNR 21. GP 62) soll der Anfechtungsgrund der Gesetzeswidrigkeit in erster Linie Verstöße des Mehrheitsbeschlusses gegen Regelungen des WEG erfassen; beispielsweise wird die Wiederbestellung des Verwalters entgegen der Regelung des § 21 Abs 3 letzter Halbsatz oder die Festlegung der Rücklage ohne Bedachtnahme gemäß § 31 Abs 1 zweiter Satz erwähnt. Die (überwiegende) Lehre tritt in Übereinstimmung mit der höchstgerichtlichen Judikatur für eine einschränkende Interpretation des Begriffs „Gesetzeswidrigkeit“ ein und fordert einen klaren Verstoß gegen eine eindeutige (zwingende Vorschrift) des WEG (Würth in Rummel³ §§ 24, 25 WEG 2002 Rz 11; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 24 WEG 2002 Rz 66; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 155; Dirnbacher; WEG 2002 - Auswirkungen für den Verwalter, ImmZ 2002, 441 [450]; vgl Kletecka aaO 143; 5 Ob 144/05w). 3. Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 lässt die Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft - soweit hier relevant - wegen Gesetzeswidrigkeit zu. Nach den Materialien zum WEG 2002 (ErlRV 989, BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 62) soll der Anfechtungsgrund der Gesetzeswidrigkeit in erster Linie Verstöße des Mehrheitsbeschlusses gegen Regelungen des WEG erfassen; beispielsweise wird die Wiederbestellung des Verwalters entgegen der Regelung des Paragraph 21, Absatz 3, letzter Halbsatz oder die Festlegung der Rücklage ohne Bedachtnahme gemäß Paragraph 31, Absatz eins, zweiter Satz erwähnt. Die (überwiegende) Lehre tritt in Übereinstimmung mit der höchstgerichtlichen Judikatur für eine einschränkende Interpretation des Begriffs „Gesetzeswidrigkeit“ ein und fordert einen klaren Verstoß gegen eine eindeutige (zwingende Vorschrift) des WEG (Würth in Rummel³ Paragraphen 24,, 25 WEG 2002 Rz 11; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 24, WEG 2002 Rz 66; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 155; Dirnbacher; WEG 2002 - Auswirkungen für den Verwalter, ImmZ 2002, 441 [450]; vergleiche Kletecka aaO 143; 5 Ob 144/05w).

4. Die Antragsteller leiten eine - die Anfechtung rechtfertigende - Gesetzeswidrigkeit aus einem behaupteten Verstoß gegen § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 ab. 4. Die Antragsteller leiten eine - die Anfechtung rechtfertigende - Gesetzeswidrigkeit aus einem behaupteten Verstoß gegen Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 ab.

Diese Bestimmung verpflichtet den Verwalter, für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen. Im konkreten Fall hat die Hausverwalterin drei Angebote eingeholt; die Antragsteller meinen aber, dass 1. die eingeholten Angebote zwingend Gegenstand der Beschlussfassung sein müssten, 2. die vor über einem Jahr erstellten Angebote nach § 862 ABGB erloschen und damit nicht mehr wirksam seien. Mit dem zweiten, erstmals im Rekurs gebrachten Argument, verstoßen die Antragsteller gegen das im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 37 Abs 3 Z 14 MRG - hier iVm § 52 Abs 2 WEG 2002 - ausnahmslos geltende (RIS-Justiz RS0070471) Neuerungsverbot. Der zum ersten Punkt vertretenen Auffassung der Antragsteller ist nicht zu folgen, wie in den anschließenden Ausführungen zu zeigen ist. Diese Bestimmung verpflichtet den Verwalter, für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen. Im konkreten Fall hat die Hausverwalterin drei Angebote eingeholt; die Antragsteller meinen aber, dass 1. die eingeholten Angebote zwingend Gegenstand der Beschlussfassung sein müssten, 2. die vor über einem Jahr erstellten Angebote nach Paragraph 862, ABGB erloschen und damit nicht mehr wirksam seien. Mit dem zweiten, erstmals im Rekurs gebrachten Argument, verstoßen die Antragsteller gegen das im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 14, MRG - hier in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 - ausnahmslos geltende (RIS-Justiz RS0070471) Neuerungsverbot. Der zum ersten Punkt vertretenen Auffassung der Antragsteller ist nicht zu folgen, wie in den anschließenden Ausführungen zu zeigen ist.

5. Bereits § 17 Abs 2 Z 3 WEG 1975 verpflichtete als Vorgängerbestimmung des § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 den Verwalter, für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen. § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 präzisiert den Begriff „mehrere Angebote“ als mindestens drei. Darüber hinaus wird nicht mehr schematisch auf das Wiederkehren in mehr als einjährigem Abstand abgestellt (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO § 20 WEG Rz 53), der bisher normierte Jahresabstand ist kein gesetzliches Abgrenzungskriterium mehr (Palten aaO Rz 237). § 17 Abs 2 Z 3 WEG 1975 und § 20 Abs 4 Satz 3 WEG 2002 sollen lediglich die den Verwalter treffenden Treue- bzw Sorgfaltspflichten konkretisieren und damit die leichtere Überprüfbarkeit von Verwaltungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümer sicherstellen (Würth/Zingher/Kovanyi a a O § 20 WEG Rz 21; Illedits, Das Wohnungseigentum³ Rz 670; zu § 17 Abs 3 WEG 1975: JAB 1681 BlgNR 13. GP 2; Faistenberger/Barta/Call,

Wohnungseigentumsgesetz 1975 Rz 88; Spruzina in Schwimann² V § 17 WEG Rz 27). Das Gesetz gibt keine Auskunft darüber, in welcher Form diese Vergleichsanbote vorliegen müssen, insbesondere ob es sich dabei um detaillierte schriftliche Kostenvoranschläge handeln muss. 5. Bereits Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer 3, WEG 1975 verpflichtete als Vorgängerbestimmung des Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 den Verwalter, für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen. Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 präzisiert den Begriff „mehrere Angebote“ als mindestens drei. Darüber hinaus wird nicht mehr schematisch auf das Wiederkehren in mehr als einjährigem Abstand abgestellt (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 20, WEG Rz 53), der bisher normierte Jahresabstand ist kein gesetzliches Abgrenzungskriterium mehr (Palten aaO Rz 237). Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer 3, WEG 1975 und Paragraph 20, Absatz 4, Satz 3 WEG 2002 sollen lediglich die den Verwalter treffenden Treue- bzw. Sorgfaltspflichten konkretisieren und damit die leichtere Überprüfbarkeit von Verwaltungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümer sicherstellen (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 20, WEG Rz 21; Illedits, Das Wohnungseigentum³ Rz 670; zu Paragraph 17, Absatz 3, WEG 1975: JAB 1681 BlgNR 13. Gesetzgebungsperiode 2; Faistenberger/Barta/Call, Wohnungseigentumsgesetz 1975 Rz 88; Spruzina in Schwimann² römisch fünf Paragraph 17, WEG Rz 27). Das Gesetz gibt keine Auskunft darüber, in welcher Form diese Vergleichsanbote vorliegen müssen, insbesondere ob es sich dabei um detaillierte schriftliche Kostenvoranschläge handeln muss.

6. E. M. Hausmann (aaO Rz 54) hält sogar schriftliche Angebote für nicht erforderlich und verweist auf das pflichtgemäße Ermessen des Verwalters, mindestens drei Angebote einzuholen.

Im Gegensatz dazu fordern Würth/Zingher/Kovanyi aaO (§ 20 WEG Rz 21) jedenfalls die Schriftform und eine inhaltliche Detaillierung, die den Wohnungseigentümern eine zumindest grobe Vergleichbarkeit der Angebote ermöglichen soll. Im Gegensatz dazu fordern Würth/Zingher/Kovanyi aaO (Paragraph 20, WEG Rz 21) jedenfalls die Schriftform und eine inhaltliche Detaillierung, die den Wohnungseigentümern eine zumindest grobe Vergleichbarkeit der Angebote ermöglichen soll.

Nach Illedits muss es sich bei den einzelnen Angeboten zwar nicht notwendigerweise um Kostenvoranschläge im Sinn des § 1170a ABGB handeln; aus den Angeboten und den diesen zugrunde liegenden Unterlagen müsse sich aber eine rationale Überprüfbarkeit des Angebots ergeben, die einen sinnvollen Vergleich mit anderen Angeboten ermögliche. Nach Illedits muss es sich bei den einzelnen Angeboten zwar nicht notwendigerweise um Kostenvoranschläge im Sinn des Paragraph 1170 a, ABGB handeln; aus den Angeboten und den diesen zugrunde liegenden Unterlagen müsse sich aber eine rationale Überprüfbarkeit des Angebots ergeben, die einen sinnvollen Vergleich mit anderen Angeboten ermögliche.

So argumentieren auch Faistenberger/Barta/Call aaO: Den Miteigentümern soll anhand der vorliegenden Angebote ein sinnvoller Vergleich ermöglicht und eine verlässliche Entscheidungshilfe geboten werden. Ein Angebot iSd § 862 ABGB müsste aber nicht vorliegen. So argumentieren auch Faistenberger/Barta/Call aaO: Den Miteigentümern soll anhand der vorliegenden Angebote ein sinnvoller Vergleich ermöglicht und eine verlässliche Entscheidungshilfe geboten werden. Ein Angebot iSd Paragraph 862, ABGB müsste aber nicht vorliegen.

Auch für Schwimann aaO steht der Sinn der Verpflichtung des Verwalters zur Einholung von Angeboten im Vordergrund: Den Miteigentümern soll ein Überblick über die Marktpreise ermöglicht werden, was die Entscheidung des Verwalters objektiviere.

7. Die Frage, ob die vom Verwalter nach § 20 Abs 4 WEG 2002 eingeholten Angebote zwingend einer Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer zu unterziehen sind, wurde in der Judikatur noch nicht ausdrücklich behandelt. Die Materialien zu den gesetzlichen Bestimmungen des § 17 Abs 2 Z 3 WEG 1975 und § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 klären diesen Punkt nicht. Für Spruzina aaO besteht eine derartige Pflicht nur dann, wenn die Miteigentümer sich die Vorlage der Angebote zur Entscheidung ausdrücklich vorbehalten haben. 7. Die Frage, ob die vom Verwalter nach Paragraph 20, Absatz 4, WEG 2002 eingeholten Angebote zwingend einer Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer zu unterziehen sind, wurde in der Judikatur noch nicht ausdrücklich behandelt. Die Materialien zu den gesetzlichen Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer 3, WEG 1975 und Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 klären diesen Punkt nicht. Für Spruzina aaO besteht eine derartige Pflicht nur dann, wenn die Miteigentümer sich die Vorlage der Angebote zur Entscheidung ausdrücklich vorbehalten haben.

8. Sämtliche Lehrmeinungen zu § 17 Abs 2 Z 3 WEG 1975 bzw § 20 Abs 4 zweiter Satz WEG 2002 heben den Sinn der

darin geregelten Verwalterpflicht hervor: Die Wohnungseigentümer sollen ausreichend darüber informiert werden, welche (größeren) Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden und was diese kosten. Dieser Zweck wird gewährleistet, wenn den Wohnungseigentümern Gelegenheit geboten wird, in (zumindest) drei Angebote Einsicht zu nehmen, die den veranschlagten Gesamtpreis nennen; darüber hinaus muss der Leistungsumfang so klargestellt sein, dass eine Vergleichbarkeit mehrerer Angebote gewährleistet ist. Eine detaillierte, Ausschreibungsunterlagen vergleichbare Leistungsbeschreibung „voller technischer Details“ wird dabei in der Regel nicht zwingend zu fordern sein, ebensowenig wie ein Kostenvoranschlag, der jede einzelne Leistungsposition aufschlüsselt. Der Wohnungseigentümer muss nur erkennen können, welche bauliche Maßnahme durchgeführt werden soll (hier Austausch der alten Holzfenster/Balkontüren durch Kunststofffenster/Türen) und mit welchem Aufwand zu rechnen ist.⁸ Sämtliche Lehrmeinungen zu Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer 3, WEG 1975 bzw Paragraph 20, Absatz 4, zweiter Satz WEG 2002 heben den Sinn der darin geregelten Verwalterpflicht hervor: Die Wohnungseigentümer sollen ausreichend darüber informiert werden, welche (größeren) Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden und was diese kosten. Dieser Zweck wird gewährleistet, wenn den Wohnungseigentümern Gelegenheit geboten wird, in (zumindest) drei Angebote Einsicht zu nehmen, die den veranschlagten Gesamtpreis nennen; darüber hinaus muss der Leistungsumfang so klargestellt sein, dass eine Vergleichbarkeit mehrerer Angebote gewährleistet ist. Eine detaillierte, Ausschreibungsunterlagen vergleichbare Leistungsbeschreibung „voller technischer Details“ wird dabei in der Regel nicht zwingend zu fordern sein, ebensowenig wie ein Kostenvoranschlag, der jede einzelne Leistungsposition aufschlüsselt. Der Wohnungseigentümer muss nur erkennen können, welche bauliche Maßnahme durchgeführt werden soll (hier Austausch der alten Holzfenster/Balkontüren durch Kunststofffenster/Türen) und mit welchem Aufwand zu rechnen ist.

9. Diese Informationen standen im konkreten Fall jedenfalls zur Verfügung: Angebote und Ausschreibungsunterlagen lagen bei der Hausverwalterin zur Einsicht auf. Dem in § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 zum Ausdruck gebrachten Transparenz- und Kontrollzweck wird dadurch Genüge geleistet. Die Wohnungseigentümer konnten sich vor der Willensbildung ausreichend Klarheit über Inhalt und Art der zu beschließenden Maßnahme verschaffen (vgl 5 Ob 106/01a).⁹ Diese Informationen standen im konkreten Fall jedenfalls zur Verfügung: Angebote und Ausschreibungsunterlagen lagen bei der Hausverwalterin zur Einsicht auf. Dem in Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 zum Ausdruck gebrachten Transparenz- und Kontrollzweck wird dadurch Genüge geleistet. Die Wohnungseigentümer konnten sich vor der Willensbildung ausreichend Klarheit über Inhalt und Art der zu beschließenden Maßnahme verschaffen (vergleiche 5 Ob 106/01a).

10. Die von den Antragstellern geforderte Abstimmung über die vorliegenden Angebote ist damit keinesfalls eine zwingende Konsequenz der in § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 normierten Verwalterpflicht. Es ist nicht Sinn dieser Verwalterpflicht, ständig Eigentümerversammlungen einzuberufen oder Umlaufbeschlüsse zu initiieren, um eine Einigung der Mehrheit herbeizuführen, welches Angebot zu bevorzugen ist.¹⁰ Die von den Antragstellern geforderte Abstimmung über die vorliegenden Angebote ist damit keinesfalls eine zwingende Konsequenz der in Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 normierten Verwalterpflicht. Es ist nicht Sinn dieser Verwalterpflicht, ständig Eigentümerversammlungen einzuberufen oder Umlaufbeschlüsse zu initiieren, um eine Einigung der Mehrheit herbeizuführen, welches Angebot zu bevorzugen ist.

Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, zu der die Erneuerung von (schadhaften) Außenfenstern als Maßnahme der Erhaltung im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1, 3 WEG 2002 gehört (RIS-Justiz RS0116713; RS0069979; RS0069971; vgl RS0114108; vgl RS0069857), ist der bestellte Hausverwalter überdies autonom zuständig. Er kann und muss auch ohne vorhergehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft handeln (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 30; 7 Ob 155/03z; 5 Ob 144/05w; 5 Ob 50/07z). Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, zu der die Erneuerung von (schadhaften) Außenfenstern als Maßnahme der Erhaltung im Sinn des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins., 3 WEG 2002 gehört (RIS-Justiz RS0116713; RS0069979; RS0069971; vergleiche RS0114108; vergleiche RS0069857), ist der bestellte Hausverwalter überdies autonom zuständig. Er kann und muss auch ohne vorhergehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft handeln (E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 30; 7 Ob 155/03z; 5 Ob 144/05w; 5 Ob 50/07z).

13. Die Vorinstanzen haben einen Verstoß gegen § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 und die Rechtsunwirksamkeit des Mehrheitsbeschlusses zutreffend verneint, weshalb dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben war.¹³ Die Vorinstanzen haben einen Verstoß gegen Paragraph 20, Absatz 4, Satz 2 WEG 2002 und die Rechtsunwirksamkeit des

Mehrheitsbeschlusses zutreffend verneint, weshalb dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben war.

14. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Die Antragsteller sind mit ihrem Rechtsmittel erfolglos geblieben; Billigkeitserwägungen rechtfertigen den Zuspruch der Kosten für die Revisionsrekursbeantwortung.14. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002. Die Antragsteller sind mit ihrem Rechtsmittel erfolglos geblieben; Billigkeitserwägungen rechtfertigen den Zuspruch der Kosten für die Revisionsrekursbeantwortung.

Textnummer

E88841

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00186.08A.0909.000

Im RIS seit

09.10.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at