

TE OGH 2008/8/26 5Ob113/08s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.08.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann

als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. Georg K*****, vertreten durch Appiano & Kramer, Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H. in Wien, wider die Antragsgegner 1. Franz Josef M***** OEG, *****, 2. Mag. Eva B*****, 3. Dr. Christian W*****, 4. Dr. Gerda W*****, 5. Ulrike K*****, 6. F.*****-GmbH, *****, 7. MM***** GmbH, *****, 8. M***** GmbH, *****, die Erst- und Siebentantragsgegner vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, die Zweit- bis Viertantragsgegner vertreten durch Kraft & Winternitz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. März 2008, GZ 40 R 28/08a-29, den als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. Georg K*****, vertreten durch Appiano & Kramer, Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H. in Wien, wider die Antragsgegner 1. Franz Josef M***** OEG, *****, 2. Mag. Eva B*****, 3. Dr. Christian W*****, 4. Dr. Gerda W*****, 5. Ulrike K*****, 6. F.*****-GmbH, *****, 7. MM***** GmbH, *****, 8. M***** GmbH, *****, die Erst- und Siebentantragsgegner vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, die Zweit- bis Viertantragsgegner vertreten durch Kraft & Winternitz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. März 2008, GZ 40 R 28/08a-29, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002 und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG) Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Der Antragsteller und die Erstantragsgegnerin waren ursprünglich je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****. Mit Kaufvertrag vom 6. Juli 2004 veräußerte der Antragsteller 810/1900-tel seiner insgesamt 950/1900-tel Anteile an die Erstantragsgegnerin. Bereits anlässlich des Kaufvertragsabschlusses äußerte die Erstantragsgegnerin gegenüber dem Antragsteller den Wunsch, die Verwaltung des gegenständlichen Hauses zu übernehmen, was der

Antragsteller ablehnte. Daraufhin sagte der persönlich haftende Gesellschafter der Erstantragsgegnerin dem Antragsteller, dass er sich die Verwaltung eben zu einem späteren Zeitpunkt im Beschlussweg holen werde. Von der wirksamen Abberufung des früheren Hausverwalters per 31. Dezember 2006 hatte der Antragsteller bereits ab 25. Juli 2006 Kenntnis. Bis zur vorliegenden Beschlussfassung gab es zwischen dem Antragsteller und den anderen Wohnungseigentümern keine Gespräche über die mögliche Person eines neuen Hausverwalters. Am 27. November 2006 bestanden folgende Miteigentumsverhältnisse im Grundbuch: Antragsteller zu 140/1900-tel Anteilen, Erstantragsgegnerin zu 19675/27645-tel Anteilen, Zweitantragsgegnerin zu 2394/27645-tel Anteilen, Dritt- und Viertantragsgegner zu je 2299/55290-tel Anteilen und Fünftantragsgegner zu 1240/27645-tel Anteilen. Im Grundbuch war die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt. Später verkaufte die Erstantragsgegnerin ihre Anteile an die Sechstantragsgegnerin zu 2090/27645-tel Anteilen, an die Siebantantragsgegnerin zu 15385/27665-tel Anteilen und an die Achtantragsgegnerin zu 2200/27645-tel Anteilen.

Der Antragsteller erhielt von der M***** Immobilien Verwaltungsges.m.b.H. ein mit 17. November 2006 datiertes und an diesem Tag zur Post gegebenes Schreiben mit ua folgendem Inhalt:

„Namens der im beiliegenden Beschluss angeführten Miteigentümer bringe ich Ihnen den Beschluss zur Kenntnis. Ich ersuche Sie um Ihre Stellungnahme an uns bzw. die anderen Miteigentümer bis 27. November 2006. Nach Ablauf der Frist, somit am 27. November 2006, wird dieser Beschluss im Haus angeschlagen.“

Dem Schreiben angeschlossen war ein als „Beschluss der Miteigentümer der Liegenschaft *****“ bezeichnetes Schreiben mit ua folgendem Wortlaut:

„Die unterfertigten Miteigentümer der Liegenschaft [...] beschließen mit Wirkung 1. Jänner 2007 die Hausverwaltung M***** Immobilien Verwaltungsges.m.b.H. [...] als Verwalter der Liegenschaft zum 1. 1. 2007 zu bestellen, wobei als Honorar das nach dem MRG zulässige Entgelt vereinbart wird.“

Dieser Beschluss sah fünf Unterschriftenzeilen vor, und zwar für die Erst- bis Fünftantragsgegner, wobei bei der Unterschriftenzeile für die Erstantragsgegnerin „kein Stimmrecht“ vermerkt war. Erst- bis Fünftantragsgegner hatten den Beschluss bereits unterschrieben. Für den Antragsteller war darin keine Unterschriftenzeile vorgesehen.

Der Antragsteller gab innerhalb der ihm gesetzten Frist bis 27. November 2006 keine Äußerung ab.

Die Stimme der Erstantragsgegnerin wurde nicht gewertet, sodass eine Mehrheit für diesen Beschluss durch die Zustimmung der Zweit- bis Fünftantragsgegnerin zustandkam. Mit Schreiben vom 27. November 2006 wurde dem Antragsteller der am gleichen Tag im Haus vorgenommene Aushang über die Neubestellung der Hausverwaltung aufgrund des beschriebenen Beschlusses übersendet und auf die Anfechtungsmöglichkeit und -frist hingewiesen.

Das Erstgericht wies - bestätigt durch das Rekursgericht - den Antrag des Antragstellers, die Rechtsunwirksamkeit des am 27. 11. 2006 ausgehängten Mehrheitsbeschlusses festzustellen, ab. Letzteres argumentierte, eine allenfalls geforderte angemessene Überlegungsfrist sei gewahrt, weil es ausreichend sei, den Antragsteller, der vom Inhalt der beabsichtigten Beschlussfassung schon Monate zuvor Kenntnis gehabt und bereits vorher seine Meinung geäußert habe, für den Abstimmungsvorgang neun Tage Zeit zu lassen, zumal er bereits seit Juli 2006 von der Kündigung der Vorverwaltung gewusst habe und ihm der Wunsch der Erstantragsgegnerin, die Verwaltung zu übernehmen, seit 2004 bekannt gewesen sei. Die Bestellung eines Fremdverwalters, der in einem Naheverhältnis zu einem Miteigentümer stehe, widerspreche nicht dem Gesetz; der korrekte Abstimmungsvorgang durch Ausschluss der Erstantragsgegnerin vom Stimmrecht sei eingehalten worden.

In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs macht der Antragsteller geltend, die Einräumung einer bloß neuntägigen Äußerungsfrist sei schon per se unangemessen kurz; der Beschluss sei auch gesetzwidrig, weil der Kaufvertrag zwischen dem Antragsteller und der Erstantragsgegnerin vom 6. Juli 2004 unter anderem umfangreichste Haftungen der Erstantragsgegnerin aus dem Dachbodenausbau bei Weiterhaftung trotz Abverkaufs vorsehe, weshalb eine Verletzung des § 20 Abs 4 erster Fall WEG 2002 gerade institutionalisiert werde, indem die Schwestergesellschaft der Erstantragsgegnerin zur Verwalterin bestellt werden solle; der Dachbodenausbau betreffe größtenteils Allgemeinteile des Hauses, sodass auf der Hand liege, dass entgegen der Wertungen des § 20 Abs 4 WEG 2002 die Objektivität und Neutralität des Claim-Managements bei einem Dachbodenausbau durch die angefochtene Verwalterbestellung diametral unterlaufen werde. Das Konstrukt des Kaufvertrags sehe gerade die Kontrolle durch einen Drittverwalter als Sicherheitssystem immanent vor. Die Interessenlage der Wohnungseigentümer werde erheblich verschlechtert, weil

die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen und deren Schuldner in einer Hand vereinigt sei. Die Möglichkeit der Erteilung von Weisungen sei kein ausreichendes Äquivalent vor allem in dringenden Fällen und könne eine umsichtig agierende neutrale Drittverwaltung nicht ersetzen. In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs macht der Antragsteller geltend, die Einräumung einer bloß neuntägigen Äußerungsfrist sei schon per se unangemessen kurz; der Beschluss sei auch gesetzwidrig, weil der Kaufvertrag zwischen dem Antragsteller und der Erstantragsgegnerin vom 6. Juli 2004 unter anderem umfangreichste Haftungen der Erstantragsgegnerin aus dem Dachbodenausbau bei Weiterhaftung trotz Abverkaufs vorsehe, weshalb eine Verletzung des Paragraph 20, Absatz 4, erster Fall WEG 2002 gerade institutionalisiert werde, indem die Schwestergesellschaft der Erstantragsgegnerin zur Verwalterin bestellt werden solle; der Dachbodenausbau betreffe größtenteils Allgemeinteile des Hauses, sodass auf der Hand liege, dass entgegen der Wertungen des Paragraph 20, Absatz 4, WEG 2002 die Objektivität und Neutralität des Claim-Managements bei einem Dachbodenausbau durch die angefochtene Verwalterbestellung diametral unterlaufen werde. Das Konstrukt des Kaufvertrags sehe gerade die Kontrolle durch einen Drittverwalter als Sicherheitssystem immanent vor. Die Interessenlage der Wohnungseigentümer werde erheblich verschlechtert, weil die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen und deren Schuldner in einer Hand vereinigt sei. Die Möglichkeit der Erteilung von Weisungen sei kein ausreichendes Äquivalent vor allem in dringenden Fällen und könne eine umsichtig agierende neutrale Drittverwaltung nicht ersetzen.

Rechtliche Beurteilung

Dem ist Folgendes kurz entgegenzuhalten (§ 71 Abs 3 AußStrG) Dem ist Folgendes kurz entgegenzuhalten (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG):

1. Gemäß § 37 Abs 5 WEG 2002 gelten wegen der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums und der Verbücherung des Miteigentums der Parteien für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 16 bis 34, 36 und 52 WEG 2002. 1. Gemäß Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 gelten wegen der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums und der Verbücherung des Miteigentums der Parteien für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die Paragraphen 16 bis 34, 36 und 52 WEG 2002.

2.1. Ein Umlaufbeschluss kommt zufolge § 24 Abs 1 WEG 2002 erst dann wirksam zustande, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Beim schriftlichen Umlaufbeschluss kommt die Entscheidung daher erst dann zustande, wenn auch dem letzten Miteigentümer die Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, sodass in der Übersendung eines Unterschriftenformulars die dieser Beschlussfassung selbst vorangehende schriftliche Verständigung gelegen ist. Eine getrennte schriftliche Verständigung muss dem schriftlichen Umlaufbeschluss nicht vorangehen (RIS-Justiz RS0108769). Es ist allen Mit- und Wohnungseigentümern - auch jenen mit einer voraussichtlich chancenlosen Gegenposition - Gelegenheit zur Äußerung zu geben, was die Möglichkeit einer Werbung für den eigenen Standpunkt ebenso einzuschließen hat wie die eigene Stimmabgabe (5 Ob 118/02t = RIS-Justiz RS0082922 [T1]; 5 Ob 164/07i; RIS-Justiz RS0108769 [T7]). Ob ein Formfehler die Mitwirkungsbefugnisse einzelner Miteigentümer beeinträchtigen konnte und damit den Mehrheitsbeschluss unwirksam macht, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0112201).

2.1. Ein Umlaufbeschluss kommt zufolge Paragraph 24, Absatz eins, WEG 2002 erst dann wirksam zustande, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Beim schriftlichen Umlaufbeschluss kommt die Entscheidung daher erst dann zustande, wenn auch dem letzten Miteigentümer die Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, sodass in der Übersendung eines Unterschriftenformulars die dieser Beschlussfassung selbst vorangehende schriftliche Verständigung gelegen ist. Eine getrennte schriftliche Verständigung muss dem schriftlichen Umlaufbeschluss nicht vorangehen (RIS-Justiz RS0108769). Es ist allen Mit- und Wohnungseigentümern - auch jenen mit einer voraussichtlich chancenlosen Gegenposition - Gelegenheit zur Äußerung zu geben, was die Möglichkeit einer Werbung für den eigenen Standpunkt ebenso einzuschließen hat wie die eigene Stimmabgabe (5 Ob 118/02t = RIS-Justiz RS0082922 [T1]; 5 Ob 164/07i; RIS-Justiz RS0108769 [T7]). Ob ein Formfehler die Mitwirkungsbefugnisse einzelner Miteigentümer beeinträchtigen konnte und damit den Mehrheitsbeschluss unwirksam macht, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0112201).

2.2. § 24 Abs 1 WEG 2002 normiert für das Erfordernis der Gewährung einer Gelegenheit zur Äußerung - im Unterschied zur Einberufungsfrist für die Eigentümerversammlung nach § 25 Abs 2 WEG 2002 von mindestens zwei

Wochen - keine (Mindest-)Frist. Es hängt daher von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, ob ausreichend Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, vor allem vom Gegenstand der Abstimmung und dessen Komplexität; je schwieriger die Zusammenhänge zu erfassen und je umfangreicher die Beurteilungsgrundlagen sind, umso mehr Zeit wird den Abstimmenden einzuräumen sein. Eine zwingende Orientierung an der starren Zweiwochenfrist nach § 25 Abs 2 WEG 2002 erscheint nicht erforderlich, weil die bei Festsetzung einer Eigentümerversammlung zu erwartenden Probleme der einzelnen Wohnungseigentümer bei der terminlichen Koordination im Falle eines Umlaufbeschlusses in dieser punktuellen Form nicht auftreten können (aA Löcker in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 24 WEG Rz 26). 2.2. Paragraph 24, Absatz eins, WEG 2002 normiert für das Erfordernis der Gewährung einer Gelegenheit zur Äußerung - im Unterschied zur Einberufungsfrist für die Eigentümerversammlung nach Paragraph 25, Absatz 2, WEG 2002 von mindestens zwei Wochen - keine (Mindest-)Frist. Es hängt daher von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, ob ausreichend Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, vor allem vom Gegenstand der Abstimmung und dessen Komplexität; je schwieriger die Zusammenhänge zu erfassen und je umfangreicher die Beurteilungsgrundlagen sind, umso mehr Zeit wird den Abstimmenden einzuräumen sein. Eine zwingende Orientierung an der starren Zweiwochenfrist nach Paragraph 25, Absatz 2, WEG 2002 erscheint nicht erforderlich, weil die bei Festsetzung einer Eigentümerversammlung zu erwartenden Probleme der einzelnen Wohnungseigentümer bei der terminlichen Koordination im Falle eines Umlaufbeschlusses in dieser punktuellen Form nicht auftreten können (aA Löcker in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht Paragraph 24, WEG Rz 26).

2.3. Unter diesen Prämissen kann die Ansicht der Vorinstanzen, die vom Antragsgegner gewährte Frist sei ausreichend gewesen, keinesfalls als krasse Fehlbeurteilung des konkreten Einzelfalls angesehen werden. Schließlich war einziger Gegenstand der Abstimmung die - von der bereits erledigten Frage der Abberufung des Vorverwalters losgelöste - Neubestellung eines Verwalters. Dessen Nahebeziehung zur Erstantragstellerin ließen schon die Firmenbezeichnungen erkennen; eine Überprüfung im Firmenbuch kann ebenso wenig als besonders aufwändig bezeichnet werden, wie Erkundigungen über den Ruf des vorgeschlagenen Verwalters. Zu berücksichtigen ist weiters, dass der Antragsteller nach den bindenden Feststellungen mit der an ihn herangetragenen Fragestellung keineswegs überraschend konfrontiert wurde; vielmehr war damit wegen des nahenden Jahreswechsels, mit dem die Tätigkeit der Vorverwaltung endete, und der - wenn auch schon etwas zurückliegenden - Ankündigung des Verwalterwechsels durchaus zu rechnen. Schließlich braucht nur eine (allfällige) Kontaktaufnahme mit einer doch begrenzten Zahl weiterer Miteigentümer einkalkuliert zu werden. Ein Zeitraum von neun Tagen (beginnend mit 18. und endend unter Einschluss des 26. November 2006) erscheint daher zur Bewältigung dieser Maßnahmen nicht unangemessen kurz.

3.1. Der Ansicht des Rechtsmittelwerbers, er sei zur Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses (auch) wegen dessen Gesetzeswidrigkeit berechtigt, ist Folgendes zu entgegnen:

Durch das Anfechtungsrecht der Minderheit gegen Beschlüsse der Mehrheit im Rahmen der ordentlichen Verwaltung soll der überstimmten Minderheit die Einhaltung zwingender Bestimmungen des WEG garantiert werden, allenfalls noch erweitert um „krasse“ Verstöße gegen die für die Verwaltung stets geforderten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (RIS-Justiz RS0120092). Es kann grundsätzlich nur ein Verstoß gegen zwingende Vorschriften über die Verwaltung des gemeinsamen Gutes eine Beschlussfassung über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung rechtswidrig machen; anders läge der Fall nur dann, wenn der Eigentümergemeinschaft durch die bewusste Missachtung gesetzlicher Vorschriften seitens der Mehrheit schwere wirtschaftliche Nachteile drohen, dann läge ein krasser Verstoß gegen die Grundsätze der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit vor (5 Ob 144/05b). Davon kann hier aber keine Rede sein:

3.2. Die vom Antragsteller angesprochene Verletzung des § 20 Abs 4 erster Fall WEG 2002, also der Hinweispflicht des Verwalters auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einer Person, mit der er den Abschluss eines Rechtsgeschäfts beabsichtigt, stellt kein taugliches Argument dar. Diese Bestimmung normiert nämlich nur ein Transparenzgebot für den Verwalter, untersagt ihm jedoch nicht, ihm nahestehende Personen oder Unternehmen im Namen der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Ebenso wenig lässt sich dieser Bestimmung eine Wertung des Gesetzgebers entnehmen, derartige Rechtsgeschäfte seien zwingend unzulässig. Vielmehr begründet die Nichteinhaltung der Offenlegungspflicht nur eine Pflichtverletzung des Verwalters (Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 20 WEG Rz 52). 3.2. Die vom Antragsteller angesprochene Verletzung des Paragraph 20, Absatz 4, erster Fall WEG 2002, also der Hinweispflicht des Verwalters auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einer Person, mit der er den Abschluss eines Rechtsgeschäfts beabsichtigt, stellt kein taugliches Argument dar. Diese

Bestimmung normiert nämlich nur ein Transparenzgebot für den Verwalter, untersagt ihm jedoch nicht, ihm nahestehende Personen oder Unternehmen im Namen der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Ebenso wenig lässt sich dieser Bestimmung eine Wertung des Gesetzgebers entnehmen, derartige Rechtsgeschäfte seien zwingend unzulässig. Vielmehr begründet die Nichteinhaltung der Offenlegungspflicht nur eine Pflichtverletzung des Verwalters (Hausmann in Hausmann/Vonkilch Paragraph 20, WEG Rz 52).

3.3. Der Antragsteller vermag auch keinen krassen Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit aufzuzeigen, schon weil er nur mit einem fiktiven, tatsächlich noch gar nicht verwirklichten Sachverhalt argumentiert, dessen Eintritt zwar nicht ausgeschlossen ist, keineswegs aber wahrscheinlich. Keinesfalls gelingt es ihm, in der bekämpften Beschlussfassung durch die stimmberechtigte Mehrheit eine bewusste Missachtung gesetzlicher Vorschriften aufzuzeigen. Eine nähere Auseinandersetzung mit den Argumenten des Antragstellers würde daher auf eine inhaltliche Überprüfung der ordentlichen Verwaltung nach dem Prinzip der Zweckmäßigkeit hinauslaufen, die einer effizienten Verwaltung entgegensteht und zu der die Gerichte nicht berufen sind (5 Ob 144/05w; Würth in Rummel³ §§ 24, 25 WEG 2002 Rz 11; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 24 WEG Rz 65). 3.3. Der Antragsteller vermag auch keinen krassen Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit aufzuzeigen, schon weil er nur mit einem fiktiven, tatsächlich noch gar nicht verwirklichten Sachverhalt argumentiert, dessen Eintritt zwar nicht ausgeschlossen ist, keineswegs aber wahrscheinlich. Keinesfalls gelingt es ihm, in der bekämpften Beschlussfassung durch die stimmberechtigte Mehrheit eine bewusste Missachtung gesetzlicher Vorschriften aufzuzeigen. Eine nähere Auseinandersetzung mit den Argumenten des Antragstellers würde daher auf eine inhaltliche Überprüfung der ordentlichen Verwaltung nach dem Prinzip der Zweckmäßigkeit hinauslaufen, die einer effizienten Verwaltung entgegensteht und zu der die Gerichte nicht berufen sind (5 Ob 144/05w; Würth in Rummel³ Paragraphen 24,, 25 WEG 2002 Rz 11; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht Paragraph 24, WEG Rz 65).

Im Übrigen hat sich der Gesetzgeber damit begnügt, ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen einem Verwalter und Mit- und Wohnungseigentümern - zu denen die Erstantragsgegnerin wegen Verkaufs aller ihrer Anteile gar nicht mehr zählt - mit dem Ausschluss des Stimmrechts zu sanktionieren (§ 24 Abs 3 WEG 2002). Schließlich ist der Antragsteller auf seine Rechte nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 zu verweisen. Im Übrigen hat sich der Gesetzgeber damit begnügt, ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen einem Verwalter und Mit- und Wohnungseigentümern - zu denen die Erstantragsgegnerin wegen Verkaufs aller ihrer Anteile gar nicht mehr zählt - mit dem Ausschluss des Stimmrechts zu sanktionieren (Paragraph 24, Absatz 3, WEG 2002). Schließlich ist der Antragsteller auf seine Rechte nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 2002 zu verweisen.

4. Deshalb ist das außerordentliche Rechtsmittel des Antragstellers zurückzuweisen.

Textnummer

E88686

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00113.08S.0826.000

Im RIS seit

16.11.2008

Zuletzt aktualisiert am

19.08.2016

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