

# TE OGH 2008/5/14 5Ob27/08v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.05.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Gerhard D\*\*\*\*\*, 2. Erika D\*\*\*\*\*, 3. Elisabeth C\*\*\*\*\*, 4. Hermine S\*\*\*\*\*, 5. DI Michael D\*\*\*\*\*, 6. Susanne D\*\*\*\*\*, 7. Turid P\*\*\*\*\*, 8. Ferenc K\*\*\*\*\*, 9. Josef Z\*\*\*\*\*, 10. Alfred F\*\*\*\*\*, 11. Maria F\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Silvia Hafner, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin 1. Dr. Maria S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Gartner, Rechtsanwalt in Wien, 2. Ing. Felix K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gunther Gahleitner GmbH in Wien, 3. Susanna K\*\*\*\*\*, 4. Dr. Hans Peter F\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Gartner, Rechtsanwalt in Wien, 5. Verlassenschaft nach dem am 29. Juni 2005 verstorbenen Felix K\*\*\*\*\*, vertreten durch die mj erbl Enkel Felix-Dominik K\*\*\*\*\* und Christian-Benedikt K\*\*\*\*\*, vertreten durch Susanna K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Gartner, Rechtsanwalt in Wien, 6. Mag. Irene B\*\*\*\*\*, wegen § 52 Abs 1 Z 4 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst-, Dritt-, Viert- und Fünfantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Oktober 2007, GZ 38 R 136/07t-23, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Gerhard D\*\*\*\*\*, 2. Erika D\*\*\*\*\*, 3. Elisabeth C\*\*\*\*\*, 4. Hermine S\*\*\*\*\*, 5. DI Michael D\*\*\*\*\*, 6. Susanne D\*\*\*\*\*, 7. Turid P\*\*\*\*\*, 8. Ferenc K\*\*\*\*\*, 9. Josef Z\*\*\*\*\*, 10. Alfred F\*\*\*\*\*, 11. Maria F\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Silvia Hafner, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin 1. Dr. Maria S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Gartner, Rechtsanwalt in Wien, 2. Ing. Felix K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gunther Gahleitner GmbH in Wien, 3. Susanna K\*\*\*\*\*, 4. Dr. Hans Peter F\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Gartner, Rechtsanwalt in Wien, 5. Verlassenschaft nach dem am 29. Juni 2005 verstorbenen Felix K\*\*\*\*\*, vertreten durch die mj erbl Enkel Felix-Dominik K\*\*\*\*\* und Christian-Benedikt K\*\*\*\*\*, vertreten durch Susanna K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Gartner, Rechtsanwalt in Wien, 6. Mag. Irene B\*\*\*\*\*, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst-, Dritt-, Viert- und Fünfantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Oktober 2007, GZ 38 R 136/07t-23, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm§ 52 Abs 2 WEG 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 und

Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

### **Rechtliche Beurteilung**

Ein Umlaufbeschluss kommt zufolge § 24 Abs 1 WEG erst dann wirksam zustande, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Bis dahin ist kein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung gebunden. Ein Umlaufbeschluss kommt zufolge Paragraph 24, Absatz eins, WEG erst dann wirksam zustande, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Bis dahin ist kein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung gebunden.

Hier steht fest, dass der Sechstantragsgegnerin der Inhalt des beabsichtigten Umlaufbeschlusses und dessen Ergebnis an eine falsche Adresse, nämlich an die ihres Rechtsvorgängers zugestellt wurde. Ob ihr die maßgeblichen Schriftstücke jemals zugekommen sind, steht nicht fest.

Damit stellt sich weder die Frage der Beweislastverteilung noch die der Kausalität einer allfälligen Verletzung von Abstimmungsvorschriften für das Abstimmungsergebnis. Nach der klaren Anordnung des § 24 Abs 1 WEG muss sichergestellt sein, dass jeder Miteigentümer die Informationen, die der Gesetzgeber durch die Festlegung von Verständigungspflichten als notwendig erachtet, erhalten hat. Formfehler sind überhaupt nur dann auf ihre Kausalität für das Abstimmungsergebnis zu untersuchen, wenn die Mitwirkungsbefugnisse gewahrt wurden (5 Ob 177/99m = MietSlg 51.533; 5 Ob 106/01a = wobl 2001/203). Steht also nicht fest, dass allen Wohnungseigentümern überhaupt Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, kann von einem Zustandekommen des Umlaufbeschlusses ohnedies keine Rede sein (vgl 5 Ob 118/02t; 5 Ob 105/04h; 5 Ob 116/06d = ecolx 2007/47 [Friedl] = wobl 2007/69 [Loecker] ua). Damit stellt sich weder die Frage der Beweislastverteilung noch die der Kausalität einer allfälligen Verletzung von Abstimmungsvorschriften für das Abstimmungsergebnis. Nach der klaren Anordnung des Paragraph 24, Absatz eins, WEG muss sichergestellt sein, dass jeder Miteigentümer die Informationen, die der Gesetzgeber durch die Festlegung von Verständigungspflichten als notwendig erachtet, erhalten hat. Formfehler sind überhaupt nur dann auf ihre Kausalität für das Abstimmungsergebnis zu untersuchen, wenn die Mitwirkungsbefugnisse gewahrt wurden (5 Ob 177/99m = MietSlg 51.533; 5 Ob 106/01a = wobl 2001/203). Steht also nicht fest, dass allen Wohnungseigentümern überhaupt Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde, kann von einem Zustandekommen des Umlaufbeschlusses ohnedies keine Rede sein vergleiche 5 Ob 118/02t; 5 Ob 105/04h; 5 Ob 116/06d = ecolx 2007/47 [Friedl] = wobl 2007/69 [Loecker] ua).

Es kann daher im Ergebnis dahingestellt bleiben, ob die Stimme der Drittantragsgegnerin als rechtsgeschäftliche Willenserklärung den anderen Wohnungseigentümern gegenüber konkludent auch für die Fünftantragsgegnerin abgegeben wurde und ob bejahendenfalls ein Nachweis der gesetzlichen Vertretungsbefugnis für die beiden minderjährigen Erben erforderlich war oder nicht. Diese Fragen hätten sich nämlich nur im Zusammenhang mit einer Bindungswirkung gestellt, also bei Zugang des Abstimmungsergebnisses an die Adressaten der einzelnen rechtsgeschäftlichen Erklärungen (5 Ob 64/00y = wobl 2001/10; RIS-Justiz RS0106052; 5 Ob 118/02t = wobl 2004/39 [Vonkilch]; 5 Ob 116/06d).

Die allein entscheidungswesentliche Frage, ob ein Umlaufbeschluss im vorliegenden Fall überhaupt zustande gekommen ist, wirft keine Fragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG auf. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragsgegner zu führen. Die allein entscheidungswesentliche Frage, ob ein Umlaufbeschluss im vorliegenden Fall überhaupt zustande gekommen ist, wirft keine Fragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragsgegner zu führen.

### **Textnummer**

E87613

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00027.08V.0514.000

### **Im RIS seit**

13.06.2008

### **Zuletzt aktualisiert am**

14.03.2016

**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](http://www.jusline.at)