

TE OGH 2007/9/18 5Ob105/07p

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 18.09.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solè als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses L******, vertreten durch Franz Dangl GmbH, Hausverwaltung, Martinstraße 2, 1180 Wien, diese vertreten durch Dr. Willibald Hauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Harald K******, vertreten durch Frieders Tassul & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen EUR 10.768,-- s.A., über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. Juni 2006, GZ 36 R 246/06b-25, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 28. Februar 2006, GZ 25 C 641/05y-19, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision des Beklagten wird nicht Folge gegeben. Der Beklagte ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 686,88 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 114,48 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist zu 196/1456-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit der Grundstücksadresse L*****. Hinsichtlich seiner Miteigentumsanteile ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumes gemäß § 40 Abs 2 WEG angemerkt. Der Beklagte ist zu 196/1456-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit der Grundstücksadresse L*****. Hinsichtlich seiner Miteigentumsanteile ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumes gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG angemerkt.

Auf Wunsch der Mehrheit der Miteigentümer der Liegenschaft sah sich die Hausverwaltung im Herbst 2004 veranlasst, einen Mehrheitsbeschluss über die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu erwirken. Sie lud deshalb die Miteigentümer, auch den Beklagten, zu einer Eigentümerversammlung für den 14. 10. 2004 ein, wobei in der Einladung die Punkte Sanierungskosten, Wohnungseigentumsvertrag, Beschlussfassung u.a. angeführt wurden. Bei der Eigentümerversammlung vom 14. 10. 2004 waren 82,35 % der Eigentümer anwesend. Der Beklagte jedoch nicht. Die anwesenden Eigentümer beschlossen einstimmig, dass die Hausverwaltung Kostenvoranschläge für die durchzuführenden Arbeiten einholen und eine nächste Eigentümerversammlung für den 22. 11. 2004 anberaumt werden solle. Die Hausverwaltung informierte sämtliche Miteigentümer von der geplanten Vorgangsweise durch Übersendung des Protokolles der Versammlung vom 14. 10. 2004. Auch der Beklagte erhielt ein solches Protokoll. Die Hausverwaltung wies die Miteigentümer, auch den Beklagten, mit Schreiben vom 17. 11. 2004 auf die Notwendigkeit einer Beschlussfassung bei der nächsten Eigentümerversammlung am 22. 11. 2004 hin, wobei es in diesem Schreiben u.a. heißt:

„Beiliegend übermitteln wir Ihnen die versprochenen Kostenvoranschläge für die Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses 1170 Wien, *****. Bitte um genaue Durchsicht, damit bei der nächsten Zusammenkunft am 22. 11. 2004 eine Beschlussfassung möglich ist.“ Dieses Schreiben erhielt auch der Beklagte, er blieb jedoch in der Folge der Eigentümersammlung vom 22. 11. 2004 fern. Bei dieser Versammlung wurde in Anwesenheit von 82,35 % der Eigentümer nach dem Inhalt der Zusammenfassung, wie sie in Beilage D dargestellt ist, erörtert und beschlossen:

„Anwesend waren 82,35 % der Eigentümer....

Den Eigentümern wurden, wie im Protokoll vom 15. 10. 2004 angekündigt, die Kostenvoranschläge zur Sanierung der allgemeinen Teile übermittelt.

Erwartungsgemäß gestaltete sich der Vergleich von Einzelangeboten als relativ schwierig.

Nach einigen Diskussionen wird jedoch Folgendes beschlossen. Das Gesamtvolumen der Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses beträgt ca EUR 160.000,--.

Um den Umfang der Sanierung tatsächlich auf die allgemeinen Teile zu differenzieren, wird die Hausverwaltung mit einem Konsulenten an Hand der bereits vorhandenen bzw noch zu ergänzenden Kostenvoranschläge ein für alle Beteiligten transparente Aufgliederung gestalten. Gleichzeitig wird vereinbart, 25 % der Sanierungskosten sofort vorzuschreiben. Zu diesem Zweck legen wir für jeden Eigentümer einen Umlaufbeschluss bei, in welchem die anteilige Anzahlung vorgeschrieben wird. Diese wird auf einem gesonderten Konto zu Sparbuchkonditionen vorläufig angelegt.

Die Eigentümer werden ersucht, den Umlaufbeschluss zu unterschreiben und raschest an uns zu retournieren bzw mittels beiliegendem Zahlschein die Anzahlung zu überweisen.

..."

Dieses Protokoll der Eigentümersammlung wurde mit Schreiben vom 1. 12. 2004 vom Hausverwalter dem Beklagten übersendet. In diesem Schreiben war als Anhang ein „Umlaufbeschluss“ angeschlossen, der wie folgt lautet:

„Die unten gefertigten Miteigentümer (Gemeinschaft) obgenannten Hauses beschließt folgende Sanierungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses zu beauftragen [dann folgen die durchzuführenden Arbeiten].

Im Weiteren heißt es: „Das Gesamtvolume obgenannter Arbeiten beläuft sich ca auf EUR 160.000,-- Vereinbart wurde, dass eine Akontozahlung in Höhe von EUR 40.000,-- per sofort anteilmäßig vorgeschrieben wird.“

Dann folgen die Namen aller Miteigentümer mit ihren Anteilen und dem auf sie entfallenden Betrag, wobei für Unterschrift und Datum eine eigene Spalte vorgesehen war. Der Anhang wies nicht auf bereits abgegebene Stimmen hin.

Es steht nicht fest, dass der in der Versammlung vom 22. 11. 2004 gefasste Mehrheitsbeschluss im Haus angeschlagen worden wäre. In der nächsten Eigentümersammlung vom 25. 1. 2005 wurde mehrheitlich, bei einer Anwesenheit von 75 % der Eigentümer eine Erhöhung der Gesamtdotierung des Reparaturfonds auf EUR 195.000,-- beschlossen. Der Beklagte war auch dieser Versammlung ferngeblieben. Er erhielt jedoch das Versammlungsprotokoll mit dem bezughabenden „Umlaufbeschluss“ samt einer Aufstellung der Gewerke, gutachterlicher Stellungnahme durch die Hausverwaltung wie alle übrigen Miteigentümer im Postweg übermittelt. Es steht nicht fest, dass bezüglich dieses Beschlusses ein Hausanschlag erfolgt wäre.

Entsprechend den gefassten Beschlüssen schrieb die Hausverwaltung dem Beklagten am 26. 7. 2005 auch dessen Anteil am zweiten Teilbetrag in Höhe von EUR 5.384,-- vor.

Der Beklagte hat den Beschluss der Eigentümersammlung vom 22. 11. 2004 angefochten.

Mit der vorliegenden Klage begeht die Eigentümergemeinschaft des Hauses L***** vom Beklagten die Bezahlung eines Betrages von EUR 10.768,-- mit der Begründung, der Beklagte habe gemäß den Umlaufbeschlüssen der Miteigentümergemeinschaft über den Reparaturfonds bzw die Rücklagendotierung diese Beträge zu leisten. Der Umlaufbeschluss sei dem Beklagten ordnungsgemäß im Sinn des Gesetzes zugekommen.

Der Beklagte bestreitet das Klagebegehren und beantragte dessen Abweisung. Insbesondere wendete er mangelnde Fälligkeit der eingeklagten Forderung ein. Der bezughabende Umlaufbeschluss der Eigentümergemeinschaft sei ihm nicht bekannt. Ein Hausanschlag im Sinn des § 24 Abs 5 WEG sei nicht erfolgt. Auch sei ihm ein solcher nicht schriftlich übersendet worden. Der Beschluss habe daher ihm gegenüber keine Rechtswirksamkeit erlangt. Der Beklagte bestreitet

das Klagebegehren und beantragte dessen Abweisung. Insbesondere wendete er mangelnde Fälligkeit der eingeklagten Forderung ein. Der bezughabende Umlaufbeschluss der Eigentümergemeinschaft sei ihm nicht bekannt. Ein Hausanschlag im Sinn des Paragraph 24, Absatz 5, WEG sei nicht erfolgt. Auch sei ihm ein solcher nicht schriftlich übersendet worden. Der Beschluss habe daher ihm gegenüber keine Rechtswirksamkeit erlangt.

Darüber hinaus habe er den Beschluss der Eigentümergemeinschaft, auf den sich das Klagebegehren gründe, angefochten.

Ausgehend von oben wiedergegebenen Feststellungen verpflichtete das Erstgericht den Beklagten zur Zahlung des Betrages von EUR 10.768,-- s. A..

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht von einem wirksamen Zustandekommen eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung über die Aufbringung notwendiger Mittel für beschlossene Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses aus. Der Beklagte sei zur Bezahlung seines anteilmäßigen Betrages verpflichtet. Der Beschluss sei im Sinn des § 24 Abs 1 WEG zustandegekommen, weil dem Beklagten Gelegenheit zur Äußerung zur beabsichtigten Maßnahme geboten worden sei. Erfolge eine Beschlussfassung in einer Eigentümersammlung genüge es, dass sämtliche Wohnungseigentümer nach ordnungsgemäßer Ankündigung des Beschlussgegenstandes zur Eigentümersammlung geladen wurden, den nicht erschienenen Wohnungseigentümern müsse nicht noch einmal Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht von einem wirksamen Zustandekommen eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung über die Aufbringung notwendiger Mittel für beschlossene Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses aus. Der Beklagte sei zur Bezahlung seines anteilmäßigen Betrages verpflichtet. Der Beschluss sei im Sinn des Paragraph 24, Absatz eins, WEG zustandegekommen, weil dem Beklagten Gelegenheit zur Äußerung zur beabsichtigten Maßnahme geboten worden sei. Erfolge eine Beschlussfassung in einer Eigentümersammlung genüge es, dass sämtliche Wohnungseigentümer nach ordnungsgemäßer Ankündigung des Beschlussgegenstandes zur Eigentümersammlung geladen wurden, den nicht erschienenen Wohnungseigentümern müsse nicht noch einmal Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

§ 24 Abs 5 WEG sehe zwar neben der individuellen Zustellung an jeden Wohnungseigentümer noch einen Hausanschlag vor. Einer Verletzung der Bestimmung des § 24 Abs 5 WEG über die Notwendigkeit eines Hausanschlages sei aber nach Ansicht des Erstgerichtes deshalb keine Bedeutung beizumessen, weil dem Beklagten nicht nur im Vorhinein eine Verständigung über den Inhalt der Eigentümersammlung vom 22. 11. 2004, sondern auch das Protokoll über die in dieser Versammlung mehrheitlich erfolgte Beschlussfassung samt Beschluss zugekommen sei, sodass ein allenfalls vorliegender Kundmachungsmangel geheilt sei. Der Eigentümerbeschluss sei wirksam und berechige daher die klagende Eigentümergemeinschaft, die beschlossenen Mittel einzufordern. Einer dagegen erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Paragraph 24, Absatz 5, WEG sehe zwar neben der individuellen Zustellung an jeden Wohnungseigentümer noch einen Hausanschlag vor. Einer Verletzung der Bestimmung des Paragraph 24, Absatz 5, WEG über die Notwendigkeit eines Hausanschlages sei aber nach Ansicht des Erstgerichtes deshalb keine Bedeutung beizumessen, weil dem Beklagten nicht nur im Vorhinein eine Verständigung über den Inhalt der Eigentümersammlung vom 22. 11. 2004, sondern auch das Protokoll über die in dieser Versammlung mehrheitlich erfolgte Beschlussfassung samt Beschluss zugekommen sei, sodass ein allenfalls vorliegender Kundmachungsmangel geheilt sei. Der Eigentümerbeschluss sei wirksam und berechige daher die klagende Eigentümergemeinschaft, die beschlossenen Mittel einzufordern. Einer dagegen erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

In rechtlicher Hinsicht beurteilte es den Sachverhalt wie folgt. Die Bildung einer angemessener Rücklage nach § 31 WEG stelle eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft dar (§ 28 Abs 1 Z 2 WEG). Die Dotierung des Reparaturfonds für diese Aufwendungen sei Gegenstand der in den Eigentümersammlungen vom 22. 11. 2004 und 25. 1. 2005 mehrheitlich erfolgten Beschlussfassungen gewesen. Wenn in den bezeichneten Eigentümersammlungen keine Mehrheitsbeschlüsse zustandegekommen wären, wäre ein sogenanntes „additives Verfahren“ iSd § 25 Abs 3 WEG zulässig gewesen. Ob nun der Beklagte nach den übersendeten Protokollen darauf vertrauen durfte, dass erst im Umlaufweg eine entsprechende Beschlussfassung zustande komme und nicht bereits in der Eigentümersammlung eine mehrheitliche Willensbildung erfolgt sei, sei unbedeutlich, weil der Beklagte im erinstanzlichen Verfahren ein entsprechendes Vorbringen nicht erstattet habe. Fest stehe jedenfalls, dass es in den bezeichneten Eigentümersammlungen jeweils zu Mehrheitsbeschlüssen gekommen sei. In rechtlicher Hinsicht

beurteilte es den Sachverhalt wie folgt. Die Bildung einer angemessener Rücklage nach Paragraph 31, WEG stelle eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft dar (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 2, WEG). Die Dotierung des Reparaturfonds für diese Aufwendungen sei Gegenstand der in den Eigentümerversammlungen vom 22. 11. 2004 und 25. 1. 2005 mehrheitlich erfolgten Beschlussfassungen gewesen. Wenn in den bezeichneten Eigentümerversammlungen keine Mehrheitsbeschlüsse zustandegekommen wären, wäre ein sogenanntes „additives Verfahren“ iSd Paragraph 25, Absatz 3, WEG zulässig gewesen. Ob nun der Beklagte nach den übersendeten Protokollen darauf vertrauen durfte, dass erst im Umlaufweg eine entsprechende Beschlussfassung zustande komme und nicht bereits in der Eigentümerversammlung eine mehrheitliche Willensbildung erfolgt sei, sei unbedeutlich, weil der Beklagte im erinstanzlichen Verfahren ein entsprechendes Vorbringen nicht erstattet habe. Fest stehe jedenfalls, dass es in den bezeichneten Eigentümerversammlungen jeweils zu Mehrheitsbeschlüssen gekommen sei.

Die Frage, ob ein Beschluss trotz Verstoßes gegen die Bekanntgabeverpflichtung des§ 24 Abs 5 WEG (Hausanschlag) Wirksamkeit erlange und trotz Anfechtung durch die Minderheit durchgesetzt werden könne, beurteilte das Berufungsgericht wie folgt: Die Frage, ob ein Beschluss trotz Verstoßes gegen die Bekanntgabeverpflichtung des Paragraph 24, Absatz 5, WEG (Hausanschlag) Wirksamkeit erlange und trotz Anfechtung durch die Minderheit durchgesetzt werden könne, beurteilte das Berufungsgericht wie folgt:

Nach § 24 Abs 1 zweiter Satz WEG werde ein Beschluss der Eigentümerversammlung erst dann wirksam, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Die Anhörung der Minderheit sei ein unabdingbares Mindestfordernis für ihre Bindung an den Beschluss. Die Möglichkeit zur Äußerung sei aber auch dann gewahrt, wenn ein Wohnungseigentümer davon nicht Gebrauch mache, etwa zu einer Eigentümerversammlung nicht erscheine oder zu anderen Formen der Befragung schweige. Dem Recht auf Anhörung sowie dem Recht auf Verständigung von einer beabsichtigten Beschlussfassung sei im vorliegenden Fall schon deshalb Genüge getan, weil dem Beklagten - obwohl er zur Eigentümerversammlung nicht erschienen war - in weiterer Folge im Umlaufweg sein Äußerungsrecht eingeräumt wurde, wofür jedenfalls eine über zweiwöchige Überlegungsfrist eingeräumt worden sei. § 24 Abs 1 WEG knüpfe an die Wahrung des Anhörungsrechtes nicht das Zustandekommen des Beschlusses, sondern dessen Wirksamkeit. Die Wahrung des Anhörungsrechtes jedes Wohnungseigentümers habe die weitere Wirkung, dass die Wohnungseigentümer an ihre einmal abgegebene Stimme gebunden seien. Daraus folge, dass die Eigentümerbeschlüsse vom 22. 11. 2004 und 25. 1. 2005 rechtswirksam zustandegekommen seien, weil es darauf ankomme, dass auch den letzten Wohnungseigentümer Gelegenheit zur Äußerung eingeräumt worden sei. Nach Paragraph 24, Absatz eins, zweiter Satz WEG werde ein Beschluss der Eigentümerversammlung erst dann wirksam, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Die Anhörung der Minderheit sei ein unabdingbares Mindestfordernis für ihre Bindung an den Beschluss. Die Möglichkeit zur Äußerung sei aber auch dann gewahrt, wenn ein Wohnungseigentümer davon nicht Gebrauch mache, etwa zu einer Eigentümerversammlung nicht erscheine oder zu anderen Formen der Befragung schweige. Dem Recht auf Anhörung sowie dem Recht auf Verständigung von einer beabsichtigten Beschlussfassung sei im vorliegenden Fall schon deshalb Genüge getan, weil dem Beklagten - obwohl er zur Eigentümerversammlung nicht erschienen war - in weiterer Folge im Umlaufweg sein Äußerungsrecht eingeräumt wurde, wofür jedenfalls eine über zweiwöchige Überlegungsfrist eingeräumt worden sei. Paragraph 24, Absatz eins, WEG knüpfe an die Wahrung des Anhörungsrechtes nicht das Zustandekommen des Beschlusses, sondern dessen Wirksamkeit. Die Wahrung des Anhörungsrechtes jedes Wohnungseigentümers habe die weitere Wirkung, dass die Wohnungseigentümer an ihre einmal abgegebene Stimme gebunden seien. Daraus folge, dass die Eigentümerbeschlüsse vom 22. 11. 2004 und 25. 1. 2005 rechtswirksam zustandegekommen seien, weil es darauf ankomme, dass auch den letzten Wohnungseigentümer Gelegenheit zur Äußerung eingeräumt worden sei.

Dem Fehlen des Hausanschlages komme dabei keine Bedeutung zu. Er löse allenfalls die Beschlussanfechtungsfrist aus.

Zur Frage der Vollziehbarkeit von angefochtenen Beschlüssen folgte das Berufungsgericht der von H. Löcker (in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 99 zu § 24 WEG) und Prader (in WEG 2002 Anm 10 zu § 24 f WEG) vertretenen Rechtsansicht. Die Anfechtung von Beschlüssen solle deren Vollziehung nicht hindern. Mit seinem Zustandekommen könne ein Beschluss auch bei Anfechtung jedenfalls bis zu einer richterlichen Entscheidung durchgeführt und durchgesetzt werden, ohne dass die Minderheit dies verhindern könne. Nur wenn durch gerichtliche Entscheidung im Anfechtungsverfahren der Beschluss ex tunc beseitigt werde, werde dadurch den bereits durchgeführten Maßnahmen der Boden entzogen. Die überstimmte Minderheit könne dann im streitigen Verfahren

Beseitigung und Schadenersatz begehrten. Andernfalls hätte es die Minderheit in der Hand, auch bei Aussichtslosigkeit der Anfechtung eine Vollziehung unter Umständen auf Jahre hinauszuschieben. Die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses werde erst im Anfechtungsverfahren evaluiert. Ein rechtswirksamer Beschluss entfalte daher im Innenverhältnis Bindungswirkung. Er könne im Rechtsweg gegen jeden Wohnungseigentümer durchgesetzt werden. Zu Recht habe daher das Erstgericht den Beklagten zur Zahlung des geforderten Betrages verpflichtet. Zur Frage der Vollziehbarkeit von angefochtenen Beschlüssen folgte das Berufungsgericht der von H. Löcker (in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 99 zu Paragraph 24, WEG) und Prader (in WEG 2002 Anmerkung 10 zu Paragraph 24, f WEG) vertretenen Rechtsansicht. Die Anfechtung von Beschlüssen solle deren Vollziehung nicht hindern. Mit seinem Zustandekommen könne ein Beschluss auch bei Anfechtung jedenfalls bis zu einer richterlichen Entscheidung durchgeführt und durchgesetzt werden, ohne dass die Minderheit dies verhindern könne. Nur wenn durch gerichtliche Entscheidung im Anfechtungsverfahren der Beschluss ex tunc beseitigt werde, werde dadurch den bereits durchgeföhrten Maßnahmen der Boden entzogen. Die überstimmte Minderheit könne dann im streitigen Verfahren Beseitigung und Schadenersatz begehrten. Andernfalls hätte es die Minderheit in der Hand, auch bei Aussichtslosigkeit der Anfechtung eine Vollziehung unter Umständen auf Jahre hinauszuschieben. Die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses werde erst im Anfechtungsverfahren evaluiert. Ein rechtswirksamer Beschluss entfalte daher im Innenverhältnis Bindungswirkung. Er könne im Rechtsweg gegen jeden Wohnungseigentümer durchgesetzt werden. Zu Recht habe daher das Erstgericht den Beklagten zur Zahlung des geforderten Betrages verpflichtet.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es liege noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vor, ob die Anfechtung von Mehrheitsbeschlüssen deren Vollziehung hindere.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteiles im Sinne einer Klagsabweisung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragte die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist zwar nicht aus dem vom Berufungsgericht bezeichneten Grund, doch wegen Vorliegens anderer erheblicher Rechtsfragen im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt. Die Revision des Beklagten ist zwar nicht aus dem vom Berufungsgericht bezeichneten Grund, doch wegen Vorliegens anderer erheblicher Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt.

Die Revision releviert zunächst, dass die Unterlassung des Hausanschlages, der durch § 24 Abs 5 WEG angeordnet sei, die Durchsetzbarkeit eines Eigentümerbeschlusses jedenfalls hindere. Mangels Beginns einer Anfechtungsfrist könne auch kein anfechtbarer Beschluss vorliegen. Im Übrigen habe der Beklagte nach dem ihm zugekommenen Schreiben mit der Bitte um Fertigung eines angeschlossenen „Umlaufbeschlusses“ keineswegs von einem bereits zustandegekommenen Beschluss der Eigentümergemeinschaft ausgehen müssen. Der Inhalt der ihm zugekommenen Information sei dahin zu verstehen gewesen, dass er erst den Beschluss unterschreiben und retournieren müsse. Er habe daher von einem noch offenen Abstimmungsverfahren ausgehen können. Die Revision releviert zunächst, dass die Unterlassung des Hausanschlages, der durch Paragraph 24, Absatz 5, WEG angeordnet sei, die Durchsetzbarkeit eines Eigentümerbeschlusses jedenfalls hindere. Mangels Beginns einer Anfechtungsfrist könne auch kein anfechtbarer Beschluss vorliegen. Im Übrigen habe der Beklagte nach dem ihm zugekommenen Schreiben mit der Bitte um Fertigung eines angeschlossenen „Umlaufbeschlusses“ keineswegs von einem bereits zustandegekommenen Beschluss der Eigentümergemeinschaft ausgehen müssen. Der Inhalt der ihm zugekommenen Information sei dahin zu verstehen gewesen, dass er erst den Beschluss unterschreiben und retournieren müsse. Er habe daher von einem noch offenen Abstimmungsverfahren ausgehen können.

Es sei also ein Verstoß gegen die gesamte Informationspflicht nach § 24 Abs 5 WEG zu beurteilen. Es sei also ein Verstoß gegen die gesamte Informationspflicht nach Paragraph 24, Absatz 5, WEG zu beurteilen.

Die mangelnde Durchsetzbarkeit des Beschlusses gegen ihn sei auch mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung zu begründen. In der Entscheidung 5 Ob 69/04i habe der Oberste Gerichtshof tatsächlich die Wirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses (dort: ordentliche Verwalterkündigung) von der Entscheidung des Anfechtungsverfahrens abhängig gemacht. Auch im vorliegenden Fall müsse daher das Ergebnis des Anfechtungsverfahrens abgewartet werden, bevor von einem wirksamen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft auszugehen sei.

Der erkennende Senat hat zur Frage, wann ein Mehrheitsbeschluss in Fragen der ordentlichen Verwaltung zustandegekommen und auch bei Anfechtung zeitlich eingeschränkt rechtswirksam und vollziehbar ist, Folgendes erwogen:

Zunächst ist klarzustellen, dass ein Beschluss über die Höhe der Instandhaltungsrücklage zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gehört. Sowohl ein solcher Beschluss der Mehrheit als auch die bis zur Fassung eines diesbezüglichen Mehrheitsbeschlusses vom Verwalter im Rahmen der ihm auch insofern obliegenden ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft angeordnete Rücklageneinhebung bindet die Mehrheit so lange, als nicht durch rechtsgestaltenden Beschluss des Außerstreitrichters mit Wirkung ex nunc die Herabsetzung derselben verfügt wurde (vgl Würth in Rummel2 Rz 3 zu § 16 WEG 1975; derselbe in Rummel3 Rz 2 zu § 31 WEG 2002). Auf die Fassung eines solchen Mehrheitsbeschlusses kommt es daher im Allgemeinen nicht an (5 Ob 61, 62/89 = MietSlg 42.446/5 = wobl 1990/63 [Call, Würth]; 5 Ob 132/95 = SZ 69/190). Die Klägerin hat sich im vorliegenden Verfahren auf einen Mehrheitsbeschluss berufen, der sie zur Einforderung des auf den Beklagten entfallenden Rücklagenbetrages berechtige. Es kommt hier also nicht darauf an, ob der Verwalter aus eigener Machtvollkommenheit eine Vorschreibung vorgenommen hat, sondern ob wirksam ein solcher Mehrheitsbeschluss zustandegekommen ist. Ein Mehrheitsbeschluss in Fragen der ordentlichen Verwaltung kommt, wenn das erforderliche Quorum erreicht wird, bereits durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zustande (§ 24 Abs 1 WEG). Voraussetzung dafür ist, dass allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Bis dahin ist nämlich ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Im konkreten Fall steht nun fest, dass der Hausverwalter sämtlichen Miteigentümern eine Information über den Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung mit der Ladung zur Versammlung zukommen ließ und sogar Kostenvoranschläge für die in Aussicht genommenen Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses beigelegt waren. Damit wurde allen Miteigentümern das ihnen zustehende Mitwirkungsrecht an der Willensbildung gewährleistet. Der Beschluss wurde in der Versammlung mehrheitlich gefasst. Er ist damit wirksam zustandegekommen (vgl Würth in Rummel3 Rz 2 zu § 24 WEG; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 98 zu § 24 WEG). Ob einzelne Wohnungseigentümer, etwa hier der Beklagte der zur Eigentümerversammlung nicht erschien, von diesem Mitwirkungsrecht auch tatsächlich Gebrauch machten, ist irrelevant (vgl EB zu RV 989 BlgNR XXI. GP 60). Zunächst ist klarzustellen, dass ein Beschluss über die Höhe der Instandhaltungsrücklage zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gehört. Sowohl ein solcher Beschluss der Mehrheit als auch die bis zur Fassung eines diesbezüglichen Mehrheitsbeschlusses vom Verwalter im Rahmen der ihm auch insofern obliegenden ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft angeordnete Rücklageneinhebung bindet die Mehrheit so lange, als nicht durch rechtsgestaltenden Beschluss des Außerstreitrichters mit Wirkung ex nunc die Herabsetzung derselben verfügt wurde vergleiche Würth in Rummel2 Rz 3 zu Paragraph 16, WEG 1975; derselbe in Rummel3 Rz 2 zu Paragraph 31, WEG 2002). Auf die Fassung eines solchen Mehrheitsbeschlusses kommt es daher im Allgemeinen nicht an (5 Ob 61, 62/89 = MietSlg 42.446/5 = wobl 1990/63 [Call, Würth]; 5 Ob 132/95 = SZ 69/190). Die Klägerin hat sich im vorliegenden Verfahren auf einen Mehrheitsbeschluss berufen, der sie zur Einforderung des auf den Beklagten entfallenden Rücklagenbetrages berechtige. Es kommt hier also nicht darauf an, ob der Verwalter aus eigener Machtvollkommenheit eine Vorschreibung vorgenommen hat, sondern ob wirksam ein solcher Mehrheitsbeschluss zustandegekommen ist. Ein Mehrheitsbeschluss in Fragen der ordentlichen Verwaltung kommt, wenn das erforderliche Quorum erreicht wird, bereits durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zustande (Paragraph 24, Absatz eins, WEG). Voraussetzung dafür ist, dass allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Bis dahin ist nämlich ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Im konkreten Fall steht nun fest, dass der Hausverwalter sämtlichen Miteigentümern eine Information über den Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung mit der Ladung zur Versammlung zukommen ließ und sogar Kostenvoranschläge für die in Aussicht genommenen Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses beigelegt waren. Damit wurde allen Miteigentümern das ihnen zustehende Mitwirkungsrecht an der Willensbildung gewährleistet. Der Beschluss wurde in der Versammlung mehrheitlich gefasst. Er ist damit wirksam zustandegekommen vergleiche Würth in Rummel3 Rz 2 zu Paragraph 24, WEG; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 98 zu Paragraph 24, WEG). Ob einzelne Wohnungseigentümer, etwa hier der Beklagte der zur Eigentümerversammlung nicht erschien, von diesem Mitwirkungsrecht auch tatsächlich Gebrauch machten, ist irrelevant vergleiche EB zu Regierungsvorlage 989 BlgNR römisch 21 . Gesetzgebungsperiode 60).

Ein Vorgehen nach § 25 Abs 3 zweiter Satz WEG, das für den Fall vorgesehen ist, dass in einer Versammlung kein Mehrheitsbeschluss zustandegekommen ist, war daher nicht mehr erforderlich. Dass der Verwalter dennoch einzelnen

Miteigentümern, so auch dem Beklagten, die Möglichkeit einräumte, nachträglich noch durch Unterfertigung eines „Umlaufbeschlusses“ seine Willensäußerung abzugeben, änderte nichts mehr daran, dass der Mehrheitsbeschluss bereits zustandegekommen war. Jene Wohnungseigentümer, die an der Beschlussfassung mitgewirkt hatten, waren an ihre bereits abgegebenen Erklärungen gebunden. Ein Vorgehen nach Paragraph 25, Absatz 3, zweiter Satz WEG, das für den Fall vorgesehen ist, dass in einer Versammlung kein Mehrheitsbeschluss zustandegekommen ist, war daher nicht mehr erforderlich. Dass der Verwalter dennoch einzelnen Miteigentümern, so auch dem Beklagten, die Möglichkeit einräumte, nachträglich noch durch Unterfertigung eines „Umlaufbeschlusses“ seine Willensäußerung abzugeben, änderte nichts mehr daran, dass der Mehrheitsbeschluss bereits zustandegekommen war. Jene Wohnungseigentümer, die an der Beschlussfassung mitgewirkt hatten, waren an ihre bereits abgegebenen Erklärungen gebunden.

Ist ein Mehrheitsbeschluss in Fragen der ordentlichen Verwaltung

wirksam zustandegekommen (vgl zum Zustandekommen und zur Wirksamkeit

Würth in Rummel3 Rz 2 zu § 24 WEG), die Anfechtungsfrist aber noch

nicht verstrichen oder eine Anfechtung dieses Beschlusses anhängig,

geht die Rechtsprechung in Übereinstimmung mit der Lehre von einer

vorläufigen, „zeitlich eingeschränkten“ Vollziehbarkeit des

Beschlusses aus (5 Ob 69/04i = ecolex 2005/51 [Rausch] = immolex

2005/49; H. Löcker aaO Rz 98 f zu § 24 WEG; 5 Ob 265/04p = EvBl

2005/174, 842 = wobl 2005/138, 376 [Call]; 5 Ob 277/05d = wobl

2006/129 [Call]).

Die Mehrheit kann also im Bereich der ordentlichen Verwaltung einen, wenn auch anfechtbaren oder angefochtenen Mehrheitsbeschluss durchsetzen. Mit der feststellenden Entscheidung über die Beschlussanfechtung wird endgültig über die Rechtswirksamkeit des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft abgesprochen, und zwar im Fall der Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses mit Wirkung ex tunc (5 Ob 69/04i; 5 Ob 265/04p; 5 Ob 277/05d). Endgültig „bestandskräftig“ ist der Beschluss nur bei einem Unterbleiben fristgerechter Anfechtung oder ihrem rechtskräftigen Scheitern (5 Ob 69/04i; 5 Ob 277/05d; H. Löcker aaO Rz 98 f).

Die im Anfechtungsverfahren zu klärenden Fragen sind daher diesem vorbehalten und nicht als Vorfragen zu beurteilen, wenn die Mehrheit einen Beschluss im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchzusetzen sucht, wie dies hier der Fall ist. Nur jene Fragen, die für das rechtswirksame Zustandekommen im Sinn des § 24 Abs 1 WEG erforderlich sind, müssen geklärt werden. Die im Anfechtungsverfahren zu klärenden Fragen sind daher diesem vorbehalten und nicht als Vorfragen zu beurteilen, wenn die Mehrheit einen Beschluss im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchzusetzen sucht, wie dies hier der Fall ist. Nur jene Fragen, die für das rechtswirksame Zustandekommen im Sinn des Paragraph 24, Absatz eins, WEG erforderlich sind, müssen geklärt werden.

Die vom Beklagten eingewendeten Umstände betreffen aber nicht das rechtswirksame Zustandekommen des Mehrheitsbeschlusses, sondern müssen in dem von ihm eingeleiteten Anfechtungsverfahren geprüft werden, um endgültig die Frage der „Bestandskraft“ des Beschlusses zu klären.

In diesem Zusammenhang ist dem Beklagten zuzugestehen, dass die ihm zugekommenen Mitteilung über Inhalt und Ergebnis der stattgefundenen Eigentümersammlung nicht eindeutig war. War nämlich ein Beschluss bereits rechtswirksam zustandegekommen, durfte dieser nicht mehr als „Umlaufbeschluss“ bezeichnet werden.

Ob die Verletzung von Formalvorschriften wie die Unterlassung eines Hausanschlages über die erfolgte Beschlussfassung und die widersprüchliche Mitteilung, dass ein Mehrheitsbeschluss stattgefunden habe, gleichzeitig jedoch zur Unterfertigung eines „Umlaufbeschlusses“ aufgefordert wurde, die Bestandskraft des angefochtenen Beschlusses zu verhindern vermögen, ob also die Anfechtung durch den Beklagten zum Ziel der Beseitigung dieses Beschlusses führen kann, ist hier nicht zu untersuchen. Für die Frage der vorläufigen Vollziehbarkeit und damit die Berechtigung des Klagebegehrens sind diese Fragen ohne Belang.

Damit erweist sich die Revision des Beklagten als nicht berechtigt. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.Damit erweist sich die Revision des Beklagten als nicht berechtigt. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41., 50 ZPO.

Anmerkung

E851315Ob105.07p

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex 2008,18/6 (Prader) - immolex 2008/6 (Prader) = Jus-ExtraOGH-Z 4415 = ecolex 2008/45 S 137 - ecolex 2008,137 = wobl 2008,135/46 (Call) - wobl 2008/46 (Call) = RZ 2008,131 EÜ181 - RZ2008 EÜ181 = MietSlg 59.426XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00105.07P.0918.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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