jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2006/7/11 5Ob155/06i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.07.2006

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch ***** G*****, Bezirksgericht W*****, mit der Grundstücksadresse *****, vertreten durch die Gebäudeverwaltung L*****, diese vertreten durch Dr. Heinz Sacher, Rechtsanwalt in Wolfsberg, gegen die beklagte Partei Werner W*****, vertreten durch Dr. Gerhard Kucher und Mag. Gerd Mössler, Rechtsanwälte in Klagenfurt, sowie des auf Seite der beklagten Partei beigetretenen Nebenintervenienten DI Hermann B*****, vertreten durch Dr. Franz Grauf und Dr. Bojan Vigele, Rechtsanwälte in Völkermarkt, wegen restlich EUR 56.115,72 sA, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 6. Oktober 2005, GZ 4 R 153/05k-56, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 17. Mai 2005, GZ 29 Cg 135/02z-51, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

**Text**

Begründung:

Der Beklagte und die R***** GmbH errichteten in den Jahren 1995 und 1996 auf einer je zur Hälfte in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft zwei Wohnanlagen. Sie schlossen mit den Wohnungseigentumswerbern im Jahr 1995 Anwartschaftsverträge und im Jahr 1996 den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag. Im Anwartschaftsvertrag verpflichteten sich die Verkäufer, das Bauvorhaben entsprechend dem bewilligten Bauplan und den Ö-Normen zu errichten sowie hiebei die Vorschriften der Kärntner Bauordnung und die Kärntner Bauvorschriften einzuhalten. Die Geltung der Bestimmungen des Anwartschaftsvertrages wurde im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vereinbart.

Die Tiefgarage der Wohnanlage wurde im Jahr 1996 fertiggestellt und kollaudiert. Mit Bescheid vom 13. 6. 1996 sprach die Stadtgemeinde Wolfsberg als Baubehörde aus, dass das Bauvorhaben plan-, fach- und bescheidmäßig ausgeführt wurde.

Während des erstinstanzlichen Verfahrens wurde für den 23. 12. 2004 eine Eigentümerversammlung einberufen. Die Einberufung und die dabei anstehende Tagesordnung wurden allen Wohnungseigentümern mittels nicht eingeschriebener Sendung im Postweg zur Kenntnis gebracht. In der Versammlung wurden mit einfacher Mehrheit Beschlüsse über die Abtretung der Ansprüche an die Eigentümergemeinschaft und über die Genehmigung der

Klagsführung gefasst. Diese Beschlüsse wurden in beiden Häusern auf der Aushangtafel kundgemacht und sämtlichen Miteigentümern auf dem Postweg übermittelt, jenen, die an der Versammlung nicht teilgenommen hatten, nachweislich. Über die Möglichkeit, Einspruch zu erheben, wurden die Miteigentümer nicht belehrt. Es wurde ihnen auch das Ende der Einspruchsfrist nicht bekannt gegeben. Das Datum des Anschlages und der Aufnahme des Protokolles an der Anschlagtafel wurde nicht vermerkt. Ein Miteigentümer, für den seit 11. 1. 1989 ein Sachwalter für Geld- und Vermögensangelegenheiten bestellt ist, nahm an der Eigentümerversammlung selbst teil und stimmte der Beschlussfassung zu. Eine Anfechtung dieser Beschlüsse erfolgte nicht. Der Zustand der Tiefgarage, „wie er sich darstellt", war sowohl dem seit Bestehen der Anlage bestellten Hausverwalter als auch den Miteigentümern seit 1996 bekannt.

Mit der am 10. 7. 2002 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Wohnungseigentümergemeinschaft die Bezahlung eines Sanierungsaufwandes von EUR 56.115,72 s. A.. Im Jahr 2000 habe ein Bausachverständiger in ihrem Auftrag die Wohnanlage überprüft und verschiedene Mängel festgestellt. So weise der Boden der Tiefgarage entgegen den Kärntner Bauvorschriften kein Gefälle auf, eine brandhemmende Verglasung des Hauseinganges im Kellergeschoß fehle und auch die Stahlbetonträger in der Tiefgarage seien nicht ausreichend wärmeisoliert. Die Klägerin habe erst im Jahr 2000 durch das Gutachten des Bausachverständigen von diesen Mängeln Kenntnis erlangt. Gegen den - unter Einhaltung der Formvorschriften - ordnungsgemäß zustandegekommenen Mehrheitsbeschluss vom 23. 12. 2004 seien keine Einsprüche erhoben worden.

Der Beklagte und der auf seiner Seite beigetretene Nebenintervenient beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Der Klägerin fehle die Sachlegitimation, weil dem Gewährleistungsanspruch ein Vertrag der Erwerber der Wohnungen mit dem Beklagten zugrunde liege. Der Beschluss der Wohnungseigentümer zur Klagsführung sei nicht rechtswirksam, er sei nicht einen Monat ausgehängt und nicht jedem Miteigentümer zugestellt worden. Weder dieser Beschluss noch der Beschluss über die Abtretung der Ansprüche der Wohnungseigentümer an die klagende Partei habe die erforderliche Mehrheit erreicht. Für einen Miteigentümer sei ein Sachwalter bestellt, weshalb die gefassten Beschlüsse mangels Zustellung der Einladungen zu den Miteigentümerversammlungen an die Sachwalterin nichtig sei. Der Zustand des Tiefgaragenbodens sei der klagenden Partei seit 1996 bekannt, die Forderungen seien daher verjährt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren wegen Verjährung und mangelnder Aktivlegitimation ab. Der Zustand der Tiefgarage samt Ausführung des Bodens sowie der Decken- und Wanddurchführungen samt der brandhemmenden Verglasung beim Hauseingang sei seit 1996 bekannt. Weder der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27. 3. 2002 noch jener vom 23. 12. 2004 seien im Sinne der § 13b WEG 1999, 24 Abs 5 WEG 2002 rechtskonform zustandegekommen; dies auch deshalb nicht, weil der unter Sachwalterschaft stehende Miteigentümer nicht selbst zu rechtswirksamen Erklärungen berechtigt gewesen sei. Das von der Klägerin angerufene Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Nach nunmehr ständiger Rechtsprechung stehe die Durchsetzung von Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen auch wegen Mängeln an allgemeinen Teilen der gemeinschaftlichen Sache nur den einzelnen Wohnungseigentümern und nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft zu, wenn Grundlage dieser Ansprüche - wie im vorliegenden Fall - die individuellen Verträge der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger seien. Die individuellen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der Miteigentümer auf erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustandes der gesamten Baulichkeit könnten allerdings der Wohnungseigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft rechtswirksam abgetreten werden. Eine solche Abtretung sei Gegenstand der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung am 23. 12. 2004 gewesen. Im Fall einer - hier gegebenen - ordentlichen Verwaltungsmaßnahme könne sich ein Dritter, also eine außerhalb der Miteigentümerschaft stehende Person, auf Mängel der Beschlussfassung, die zur Anfechtung im Sinne der Bestimmungen des WEG berechtigen, nicht berufen. Bestehe der Anschein eines Mehrheitsbeschlusses, sei eine fristgerechte Anfechtung im Sinn des (auf Grund der Beschlussfassung vom 23. 12. 2004 anzuwendenden) § 24 WEG 2002 erforderlich, um die Heilung eines vorhandenen Mangels zu verhindern. Die Anfechtung wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit stehe gemäß § 24 Abs 6 WEG nur einem Wohnungseigentümer zu. Auf Grund der in der Eigentümerversammlung gefassten, von keinem Wohnungseigentümer im Sinn des § 24 Abs 6 WEG angefochtenen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auf Genehmigung der Klagsführung und Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche sei die Sachlegitimation der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft zu bejahen.Das

Erstgericht wies das Klagebegehren wegen Verjährung und mangelnder Aktivlegitimation ab. Der Zustand der Tiefgarage samt Ausführung des Bodens sowie der Decken- und Wanddurchführungen samt der brandhemmenden Verglasung beim Hauseingang sei seit 1996 bekannt. Weder der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27. 3. 2002 noch jener vom 23. 12. 2004 seien im Sinne der Paragraph 13 b, WEG 1999, 24 Absatz 5, WEG 2002 rechtskonform zustandegekommen; dies auch deshalb nicht, weil der unter Sachwalterschaft stehende Miteigentümer nicht selbst zu rechtswirksamen Erklärungen berechtigt gewesen sei. Das von der Klägerin angerufene Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Nach nunmehr ständiger Rechtsprechung stehe die Durchsetzung von Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen auch wegen Mängeln an allgemeinen Teilen der gemeinschaftlichen Sache nur den einzelnen Wohnungseigentümern und nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft zu, wenn Grundlage dieser Ansprüche - wie im vorliegenden Fall - die individuellen Verträge der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger seien. Die individuellen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der Miteigentümer auf erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustandes der gesamten Baulichkeit könnten allerdings der Wohnungseigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft rechtswirksam abgetreten werden. Eine solche Abtretung sei Gegenstand der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung am 23. 12. 2004 gewesen. Im Fall einer - hier gegebenen - ordentlichen Verwaltungsmaßnahme könne sich ein Dritter, also eine außerhalb der Miteigentümerschaft stehende Person, auf Mängel der Beschlussfassung, die zur Anfechtung im Sinne der Bestimmungen des WEG berechtigen, nicht berufen. Bestehe der Anschein eines Mehrheitsbeschlusses, sei eine fristgerechte Anfechtung im Sinn des (auf Grund der Beschlussfassung vom 23. 12. 2004 anzuwendenden) Paragraph 24, WEG 2002 erforderlich, um die Heilung eines vorhandenen Mangels zu verhindern. Die Anfechtung wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit stehe gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG nur einem Wohnungseigentümer zu. Auf Grund der in der Eigentümerversammlung gefassten, von keinem Wohnungseigentümer im Sinn des Paragraph 24, Absatz 6, WEG angefochtenen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auf Genehmigung der Klagsführung und Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche sei die Sachlegitimation der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft zu bejahen.

Die Frage der Verjährung der auf Grund der Mangelhaftigkeit der vertraglichen Leistung geltend gemachten Schadenersatzansprüche könne auf Grund der bisher getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden. Die Verjährungsfrist für derartige Schadenersatzforderungen beginne erst zu laufen, wenn dem Geschädigten bekannt werde, dass und in welchem Umfang die vom anderen Vertragspartner erbrachte Leistung nicht der vertraglichen Vereinbarung entspreche. Im konkreten Fall komme es daher entscheidend darauf an, wann der Wohnungseigentümergemeinschaft oder ihrem Hausverwalter, dessen Wissen sie sich zurechnen lassen müsse, bekannt geworden sei, dass die Werkleistung ihrer Vertragspartner in dem in diesem Rechtsstreit behaupteten Umfang vertragswidrig sei, weil sie den Bauschriften widerspreche. Ob die geltend gemachten Mangelschäden der Klägerin (ihrem Hausverwalter) erst durch das im Jahr 2000 vorliegende Sachverständigengutachten oder schon früher bekannt geworden seien, könne den erstgerichtlichen Feststellungen nicht mit der erforderlichen Klarheit entnommen werden. Aus der getroffenen Feststellung über die Bekanntheit des Zustandes der Garage, wie er sich darstelle, lasse sich weder ableiten, welche konkreten Baumängel (Mangelschäden) bestünden, noch erkennen, zu welchem Zeitpunkt der Klägerin oder ihrem Hausverwalter diese Mängel so weit bekannt geworden seien, dass eine Schadenersatzklage mit Aussicht auf Erfolg erhoben werden konnte.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Der Frage, ob ein außerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft stehender Beklagter sich auf zur Anfechtung im Sinn des § 24 WEG berechtigende Mängel der Beschlussfassung bei der Eigentümerversammlung zur Stützung seines Einwandes der fehlenden Sachlegitimation berufen dürfe oder nicht, komme unter Bedachtnahme auf die weitere Judikatur des Obersten Gerichtshofes über die Voraussetzung einer wirksamen Willensbildung der Eigentümergemeinschaft für das Entstehen einer Forderung (und damit der Klagslegitimation) eine rechtserhebliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zu.Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Der Frage, ob ein außerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft stehender Beklagter sich auf zur Anfechtung im Sinn des Paragraph 24, WEG berechtigende Mängel der Beschlussfassung bei der Eigentümerversammlung zur Stützung seines Einwandes der fehlenden Sachlegitimation berufen dürfe oder nicht, komme unter Bedachtnahme auf die weitere Judikatur des

Obersten Gerichtshofes über die Voraussetzung einer wirksamen Willensbildung der Eigentümergemeinschaft für das Entstehen einer Forderung (und damit der Klagslegitimation) eine rechtserhebliche Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs des Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen. Die Klägerin beantragt in ihrer Rekursbeantwortung dem Rekurs keine Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig, aber nicht berechtigt.

Zur Aktivlegitimation der klagenden Eigentümergemeinschaft:

Das Berufungsgericht hat zutreffend die jüngere, bereits gefestigte

Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der

Aktivlegitimation jedes einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers bei

der Verfolgung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auch

wegen Mängeln an allgemeinen Teilen der gemeinschaftlichen Sache aus

seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger dargestellt (5 Ob

147/97x; 5 Ob 2148/96k = SZ 70/129 = MietSlg 49.516/31; 5 Ob 181/03h

= SZ 2004/93 mwN; RIS-Justiz RS0108157). Danach steht der

verfahrensgegenständliche, aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Schadenersatzanspruch grundsätzlich den Wohnungseigentümern zu. Derartige aus dem jeweiligen Vertrag mit Bauträger resultierende Schadenersatzansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft abgetreten und von dieser gerichtlich geltend gemacht werden (5 Ob 181/03h = SZ 2004/93; 5 Ob 148/04g; RIS-Justiz RS0119208). Maßnahmen zur Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen, die allgemeine Teile einer Liegenschaft im Miteigentum betreffen und deren ordnungsgemäßer Erhaltung dienen, gehören regelmäßig zur ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB und § 28 Abs 1 WEG 2002 (5 Ob 2148/96k = SZ 70/129 = MietSlg 49.516/31; 1 Ob 163/03g = SZ 2003/99; RIS-Justiz RS0013431). In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet regelmäßig die Mehrheit der Wohnungseigentümer, wobei insbesondere bei Gefahr im Verzug eine Klage aus Gewährleistung bzw Schadenersatz wegen Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses auch schon vor einem Mehrheitsbeschluss zugelassen wird, die fehlende Zustimmung der Mehrheit aber bei Schluss der Verhandlung vorliegen muss (5 Ob 2148/96k = SZ 70/129 = MietSlg 49.516/31; RIS-Justiz RS0108159; RS0108158).verfahrensgegenständliche, aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Schadenersatzanspruch grundsätzlich den Wohnungseigentümern zu. Derartige aus dem jeweiligen Vertrag mit Bauträger resultierende Schadenersatzansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft abgetreten und von dieser gerichtlich geltend gemacht werden (5 Ob 181/03h = SZ 2004/93; 5 Ob 148/04g; RIS-Justiz RS0119208). Maßnahmen zur Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen, die allgemeine Teile einer Liegenschaft im Miteigentum betreffen und deren ordnungsgemäßer Erhaltung dienen, gehören regelmäßig zur ordentlichen Verwaltung nach Paragraph 833, ABGB und Paragraph 28, Absatz eins, WEG 2002 (5 Ob 2148/96k = SZ 70/129 = MietSlg 49.516/31; 1 Ob 163/03g = SZ 2003/99; RIS-Justiz RS0013431). In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet regelmäßig die Mehrheit der Wohnungseigentümer, wobei insbesondere bei Gefahr im Verzug eine Klage aus Gewährleistung bzw Schadenersatz wegen Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses auch schon vor einem Mehrheitsbeschluss zugelassen wird, die fehlende Zustimmung der Mehrheit aber bei Schluss der Verhandlung vorliegen muss (5 Ob 2148/96k = SZ 70/129 = MietSlg 49.516/31; RIS-Justiz RS0108159; RS0108158).

Bereits in der zu § 13b Abs 4 WEG 1975 ergangenen Judikatur wurde festgehalten, dass sich im Fall einer ordentlichen Verwaltungsmaßnahme ein Dritter, also eine außerhalb der Miteigentümerschaft stehende Person, auf Mängel der Beschlussfassung, die zur Anfechtung im Sinne der Bestimmungen des WEG berechtigen, nicht berufen kann (5 Ob 37/01d; 5 Ob 148/99x; RIS-Justiz RS0013453). Lediglich bei einer schlichten Miteigentumsgemeinschaft ist dieses Prinzip fraglich (s. 4 Ob 2229/96 = SZ 69/228; wN bei Gamerith in Rummel ABGB3 § 833 Rz 12). Sogar im Fall eines nichtigen Beschlusses wurde die Auffassung vertreten, dass dieser zwar nicht den Verwalter binde, aber im Außenverhältnis

gegenüber Dritten, wie bei Abschluss von Rechtsgeschäften für die (Wohnungs)Eigentümergemeinschaft wirksam sei (Niedermayr in Schwimann ABGB2 IV § 13b WEG Rz 26f; Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentumsgemeinschaft, WoBl 1995, 85 und 88; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 24 WEG Rz 87).Bereits in der zu Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG 1975 ergangenen Judikatur wurde festgehalten, dass sich im Fall einer ordentlichen Verwaltungsmaßnahme ein Dritter, also eine außerhalb der Miteigentümerschaft stehende Person, auf Mängel der Beschlussfassung, die zur Anfechtung im Sinne der Bestimmungen des WEG berechtigen, nicht berufen kann (5 Ob 37/01d; 5 Ob 148/99x; RIS-Justiz RS0013453). Lediglich bei einer schlichten Miteigentumsgemeinschaft ist dieses Prinzip fraglich (s. 4 Ob 2229/96 = SZ 69/228; wN bei Gamerith in Rummel ABGB3 Paragraph 833, Rz 12). Sogar im Fall eines nichtigen Beschlusses wurde die Auffassung vertreten, dass dieser zwar nicht den Verwalter binde, aber im Außenverhältnis gegenüber Dritten, wie bei Abschluss von Rechtsgeschäften für die (Wohnungs)Eigentümergemeinschaft wirksam sei (Niedermayr in Schwimann ABGB2 römisch IV Paragraph 13 b, WEG Rz 26f; Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentumsgemeinschaft, WoBl 1995, 85 und 88; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 24, WEG Rz 87).

Nach § 24 Abs 6 WEG 2002 - diese Bestimmung ist im vorliegenden Fall bereits anzuwenden, weil der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft vom 23. 12. 2004 nach dem 30. 6. 2002 bekannt gemacht wurde (§ 56 Abs 9 WEG 2002) - kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monates ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend § 24 Abs 5 WEG 2002 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Der wichtigste Unterschied zur Nichtigkeit liegt darin, dass die bloß anfechtbaren Beschlüsse heilen, wenn nicht in der Frist des § 26 Abs 6 WEG 2002 eine Anfechtung erfolgt. Bei der Abgrenzung von befristet bekämpfbaren anfechtbaren Beschlüssen zu unbefristet bekämpfbaren nichtigen Beschlüssen (§ 29 WEG 2002) ist zu unterscheiden: Besteht der Anschein (Rechtsschein) eines Mehrheitsbeschlusses, ist eine fristgerechte Anfechtung erforderlich, bei deren Unterbleiben der Mangel heilt. Besteht ein solcher Anschein nicht, ist unheilbare Nichtigkeit anzunehmen. Ob ein entsprechender Anschein gegeben ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, wobei im Zweifel im Interesse der Rechtssicherheit für (befristete) Anfechtbarkeit zu entscheiden sein wird. In § 26 Abs 6 WEG 2002 ist nunmehr jedenfalls klargestellt, dass das Vorliegen formeller Mängel (zB die verabsäumte Verständigung eines Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung) und das Fehlen der erforderlichen Mehrheit einen - grundsätzlich binnen Monatsfrist ab Anschlag - geltend zu machenden Anfechtungsgrund darstellen (5 Ob 263/03t = MietSlg 55.523 = MietSlg 55.545 = immolex 2005/8, 24 [Kletecka]; Löcker aaO Rz 53 und 83f). Die Einwände des Beklagten betreffen einerseits die Mehrheitsbildung (wozu auch die Beteiligung eines unter Sachwalterschaft stehenden Wohnungseigentümers an, der nur mit der Genehmigung des Sachwalters als gesetzlicher Vertreter handeln dürfte, gehört: vgl Niedermayr aaO Rz 21) und andererseits Formmängel, zu denen auch die Verletzung des Anhörungsrechtes der Minderheit - wie hier die Versendung der Einladung zu den Miteigentümerversammlungen nicht an den gesetzlichen Vertreters eines Miteigentümers - zu zählen ist (H. Löcker aaO § 24 Rz 61). Das Vorliegen eines nichtigen Beschlusses wird durch die vom Beklagten geltend gemachten Anfechtungsgründe jedenfalls nicht begründet, weshalb sich auch die Frage der Außenwirkung eines von einem Nichtigkeitsgrund betroffenen Beschlusses nicht stellt. Bestand aber der Anschein (Rechtsschein) eines Mehrheitsbeschlusses, so wäre eine fristgerechte Anfechtung erforderlich gewesen, um die Heilung eines vorhandenen Mangels zu verhindern (5 Ob 263/03t; 5 Ob 69/04i). Nach den Festellungen ist davon auszugehen, dass der jeweilige Anschlag der Beschlüsse iSd § 24 Abs 5 Satz 1 WEG 2002 ordnungsgemäß erfolgt ist, was die einmonatige Anfechtungsfrist (§ 24 Abs 6 WEG 2002) unabhängig von den nach § 24 Abs 5 letzter Satz WEG 2002 den übersendeten Beschlüssen beizufügenden, hier aber unterlassenen Hinweisen auslöste (Löcker aaO Rz 71).Nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 - diese Bestimmung ist im vorliegenden Fall bereits anzuwenden, weil der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft vom 23. 12. 2004 nach dem 30. 6. 2002 bekannt gemacht wurde (Paragraph 56, Absatz 9, WEG 2002) - kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monates ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Der wichtigste Unterschied zur Nichtigkeit liegt darin, dass die bloß anfechtbaren Beschlüsse heilen, wenn nicht in der Frist des Paragraph 26, Absatz 6, WEG 2002 eine Anfechtung erfolgt. Bei der Abgrenzung von befristet bekämpfbaren

anfechtbaren Beschlüssen zu unbefristet bekämpfbaren nichtigen Beschlüssen (Paragraph 29, WEG 2002) ist zu unterscheiden: Besteht der Anschein (Rechtsschein) eines Mehrheitsbeschlusses, ist eine fristgerechte Anfechtung erforderlich, bei deren Unterbleiben der Mangel heilt. Besteht ein solcher Anschein nicht, ist unheilbare Nichtigkeit anzunehmen. Ob ein entsprechender Anschein gegeben ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, wobei im Zweifel im Interesse der Rechtssicherheit für (befristete) Anfechtbarkeit zu entscheiden sein wird. In Paragraph 26, Absatz 6, WEG 2002 ist nunmehr jedenfalls klargestellt, dass das Vorliegen formeller Mängel (zB die verabsäumte Verständigung eines Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung) und das Fehlen der erforderlichen Mehrheit einen - grundsätzlich binnen Monatsfrist ab Anschlag - geltend zu machenden Anfechtungsgrund darstellen (5 Ob 263/03t = MietSlg 55.523 = MietSlg 55.545 = immolex 2005/8, 24 [Kletecka]; Löcker aaO Rz 53 und 83f). Die Einwände des Beklagten betreffen einerseits die Mehrheitsbildung (wozu auch die Beteiligung eines unter Sachwalterschaft stehenden Wohnungseigentümers an, der nur mit der Genehmigung des Sachwalters als gesetzlicher Vertreter handeln dürfte, gehört: vergleiche Niedermayr aaO Rz 21) und andererseits Formmängel, zu denen auch die Verletzung des Anhörungsrechtes der Minderheit - wie hier die Versendung der Einladung zu den Miteigentümerversammlungen nicht an den gesetzlichen Vertreters eines Miteigentümers - zu zählen ist (H. Löcker aaO Paragraph 24, Rz 61). Das Vorliegen eines nichtigen Beschlusses wird durch die vom Beklagten geltend gemachten Anfechtungsgründe jedenfalls nicht begründet, weshalb sich auch die Frage der Außenwirkung eines von einem Nichtigkeitsgrund betroffenen Beschlusses nicht stellt. Bestand aber der Anschein (Rechtsschein) eines Mehrheitsbeschlusses, so wäre eine fristgerechte Anfechtung erforderlich gewesen, um die Heilung eines vorhandenen Mangels zu verhindern (5 Ob 263/03t; 5 Ob 69/04i). Nach den Festellungen ist davon auszugehen, dass der jeweilige Anschlag der Beschlüsse iSd Paragraph 24, Absatz 5, Satz 1 WEG 2002 ordnungsgemäß erfolgt ist, was die einmonatige Anfechtungsfrist (Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002) unabhängig von den nach Paragraph 24, Absatz 5, letzter Satz WEG 2002 den übersendeten Beschlüssen beizufügenden, hier aber unterlassenen Hinweisen auslöste (Löcker aaO Rz 71).

Wie bereits das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, stehen damit die Einwendungen des Beklagten, die Beschlussfassung vom 23. 12. 2004 sei rechtsunwirksam, der Aktivlegitimation der Klägerin nicht entgegen.

Die Abtretung der Ansprüche während des anhängigen Verfahrens scheitert auch nicht an§ 234 ZPO. Dieser stellt zwar nach der herrschenden Irrelevanztheorie insofern eine Ausnahme gegenüber § 406 ZPO dar, als für die Frage der Aktivlegitimation der Zeitpunkt der Streitanhängigkeit entscheidend ist (RIS-Justiz RS0109183). Die zitierte Bestimmung bezieht sich aber nur auf eine Situation, in der die Sachlegitimation einer Partei im Laufe des Verfahrens wegfällt und auf einen Einzelrechtsnachfolger übergeht (Klicka in Fasching Komm2 § 234 ZPO Rz 1).Die Abtretung der Ansprüche während des anhängigen Verfahrens scheitert auch nicht an Paragraph 234, ZPO. Dieser stellt zwar nach der herrschenden Irrelevanztheorie insofern eine Ausnahme gegenüber Paragraph 406, ZPO dar, als für die Frage der Aktivlegitimation der Zeitpunkt der Streitanhängigkeit entscheidend ist (RIS-Justiz RS0109183). Die zitierte Bestimmung bezieht sich aber nur auf eine Situation, in der die Sachlegitimation einer Partei im Laufe des Verfahrens wegfällt und auf einen Einzelrechtsnachfolger übergeht (Klicka in Fasching Komm2 Paragraph 234, ZPO Rz 1).

Zur Verjährung:

Das Berufungsgericht hat in seinem Aufhebungsbeschluss auch die allgemeinen Grundsätze für den Beginn der 3-jährigen Verjährungsfrist des § 1489 ABGB zutreffend dargestellt (§ 510 Abs 3 ZPO). Danach kommt es im vorliegenden Fall für den Beginn der Verjährungsfrist entscheidend darauf an, wann der Geschädigte die für eine erfolgversprechende Anspruchsverfolgung notwendigen Voraussetzungen ohne nennenswerte Mühe in Erfahrung bringen konnte (RIS-Justiz RS0034524; RS0034327 [T 1]). Dabei sind jeweils die konkreten Umstände des Einzelfalles maßgeblich (RIS-Jusitz RS0034327 [T 3]), insbesondere bei der Beurteilung, ob der Geschädigte auf die Beiziehung eines Sachverständigen angewiesen war bzw das Ergebnis seiner Begutachtung abwarten durfte (5 Ob 182/02d ua). Für eine verlässliche Beurteilung dieser Frage reichen die wenig konkreten erstinstanzlichen Feststellungen nicht aus.Das Berufungsgericht hat in seinem Aufhebungsbeschluss auch die allgemeinen Grundsätze für den Beginn der 3-jährigen Verjährungsfrist des Paragraph 1489, ABGB zutreffend dargestellt (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Danach kommt es im vorliegenden Fall für den Beginn der Verjährungsfrist entscheidend darauf an, wann der Geschädigte die für eine erfolgversprechende Anspruchsverfolgung notwendigen Voraussetzungen ohne nennenswerte Mühe in Erfahrung bringen konnte (RIS-Justiz RS0034524; RS0034327 [T 1]). Dabei sind jeweils die konkreten Umstände des Einzelfalles

maßgeblich (RIS-Jusitz RS0034327 [T 3]), insbesondere bei der Beurteilung, ob der Geschädigte auf die Beiziehung eines Sachverständigen angewiesen war bzw das Ergebnis seiner Begutachtung abwarten durfte (5 Ob 182/02d ua). Für eine verlässliche Beurteilung dieser Frage reichen die wenig konkreten erstinstanzlichen Feststellungen nicht aus.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

**Anmerkung**

E81467 5Ob155.06i

**Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/542 S 318 - Zak 2006,318 = immolex-LS 2006/72 = RZ 2006,281 EÜ384 - RZ 2006 EÜ384 = immolex 2007,55/27 - immolex 2007/27 = SZ 2006/104 XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00155.06I.0711.000

**Zuletzt aktualisiert am**

22.08.2008

**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