

# TE OGH 2006/2/21 5Ob196/05t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Amal Wahib Henin H\*\*\*\*\*, 2. Murat G\*\*\*\*\*, 3. Georg W\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Friedrich Petri, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Lore G\*\*\*\*\*, vertreten durch Eckert & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der weiteren Verfahrensparteien 1. Mafi S\*\*\*\*\*, 2. R\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, 3. Rainer K\*\*\*\*\*, 4. Dusan S\*\*\*\*\*, 5. Helga C\*\*\*\*\*, wegen §§ 52 Abs 1 Z 4, 24 Abs 6 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. März 2005, GZ 40 R 48/05p-23, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24. August 2004, GZ 47 Msch 5/04t-10, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Amal Wahib Henin H\*\*\*\*\*, 2. Murat G\*\*\*\*\*, 3. Georg W\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Friedrich Petri, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Lore G\*\*\*\*\*, vertreten durch Eckert & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der weiteren Verfahrensparteien 1. Mafi S\*\*\*\*\*, 2. R\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, 3. Rainer K\*\*\*\*\*, 4. Dusan S\*\*\*\*\*, 5. Helga C\*\*\*\*\*, wegen Paragraphen 52, Absatz eins, Ziffer 4., 24 Absatz 6, WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. März 2005, GZ 40 R 48/05p-23, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24. August 2004, GZ 47 Msch 5/04t-10, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Abgesehen vom Drittantragsteller sind die Verfahrensparteien sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*. Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975 wurde grundbücherlich angemerkt. Abgesehen vom Drittantragsteller sind die Verfahrensparteien sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*. Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 wurde grundbücherlich angemerkt.

Der Drittantragsteller wurde mit Sachbeschluss vom 3. 10. 2001, AZ 47 Msch 55/01s zum vorläufigen Verwalter der Liegenschaft bestellt. Anschließend führte das Erstgericht gemäß § 30 Abs 1 Z 6 WEG 2002 über Antrag der Minderheit

zu 47 Msch 10035/02i ein Verfahren zur Bestellung des Drittantragstellers als Verwalter durch. In diesem Verfahren erging am 13. 2. 2004 ein Sachbeschluss, mit dem der Drittantragsteller vom vorläufigen Verwalter zum gemeinsamen Verwalter der Liegenschaft bestellt wurde. Der Drittantragsteller wurde mit Sachbeschluss vom 3. 10. 2001, AZ 47 Msch 55/01s zum vorläufigen Verwalter der Liegenschaft bestellt. Anschließend führte das Erstgericht gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 über Antrag der Minderheit zu 47 Msch 10035/02i ein Verfahren zur Bestellung des Drittantragstellers als Verwalter durch. In diesem Verfahren erging am 13. 2. 2004 ein Sachbeschluss, mit dem der Drittantragsteller vom vorläufigen Verwalter zum gemeinsamen Verwalter der Liegenschaft bestellt wurde.

Im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 20. 2. 2004 war diese Bestellung noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

Die Erstantragsgegnerin ist Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft.

Mit Schreiben vom 2. Februar 2004 berief die Erstantragsgegnerin eine Eigentümerversammlung des Hauses \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* ein. Neben diversen Formalitäten enthält die Tagesordnung unter Punkt 4: „Entlassung der vorläufigen Verwaltung“, unter Punkt 5: „Vorstellung der neuen Hausverwaltung durch die Anwesenden“, unter Punkt 6: „Bestellung der neuen Hausverwaltung“ sowie andere für das gegenständliche Verfahren nicht interessierende Tagesordnungspunkte.

Die Einladung zur Eigentümerversammlung wurde im Haus am 2. 2. 2004 angeschlagen. Am selben Tag versendete die Erstantragsgegnerin eingeschrieben diese Einladung an die damaligen grundbücherlichen Miteigentümer und zusätzlich an den Zweitantragsteller, für den bereits der Zuschlag angemerkt war.

Vor Versendung der Einladung erkundigte sich die Erstantragsgegnerin nicht beim Hausverwalter, wer von den Miteigentümern eine vom (künftigen) Wohnungseigentumsobjekt verschiedene Zustelladresse bekanntgegeben hätte, sie stellte die Einladungen auch nicht an die im Grundbuch jeweils genannte Adresse zu, sondern holte hinsichtlich aller Miteigentümer Meldeauskünfte ein. Die Einladung zur Hausversammlung erfolgte an die jeweils von der Meldebehörde bekanntgegebenen Adressen.

So wurde der Erstantragsstellerin die Einladung zur Hausversammlung aufgrund eines Ergebnisses der Meldeauskunft an die Adresse Quellenstraße 24A/59 in 1100 Wien übersendet, obwohl sie diese Adresse nicht als ihre Zustelladresse bekanntgegeben hatte.

Bei der Hausversammlung trat der Ehegatte der Antragstellerin auf, allerdings ohne eine Vollmacht der Erstantragstellerin vorzulegen. Eine solche wurde auch nicht nachgereicht.

Im Protokoll über die Eigentümerversammlung, die am 20. 2. 2004 im Stiegenhaus der gegenständlichen Liegenschaft stattgefunden hat, wurde unter Punkt 4 folgendes Abstimmungsergebnis protokolliert:

„Für die Kündigung des Hausverwaltungsvertrages mit der Hausverwaltung Georg W\*\*\*\*\* stimmen: Amal H\*\*\*\*\* Nein, Mafi S\*\*\*\*\* Nein, R\*\*\*\*\* GesmbH Nein, Murat G\*\*\*\*\* Nein, Helga C\*\*\*\*\* enthalten, Lore G\*\*\*\*\* Ja“.

Unter Punkt 4a findet sich zu „Entlassung der Verwaltung der Liegenschaft“ Folgendes:

„Die Kündigung des Hausverwaltervertrages der Hausverwaltung Georg W\*\*\*\*\* aus dringendem/wichtigen Grund keine Reparaturen, ordnungsgemäße Abrechnung (auch keine Aushänge im Haus), kaputtes Stiegenhausfenster und keine Entrümpelung. Alle Anwesenden stimmen wie unter Punkt 4 ab, daher ergeben sich die gleichen Mehrheiten“.

Unter Punkt 6, welcher in der vorweg bekannt gegebenen Tagesordnung als „Bestellung der neuen Hausverwaltung“ bezeichnet worden war, ist Folgendes festgehalten:

„P\*\*\*\*\* & P\*\*\*\*\*, Mafi S\*\*\*\*\*, R\*\*\*\*\* GmbH, Stimmen 240 Anteile

Immobilienverwaltung Wolfgang M\*\*\*\*\*, Lore G\*\*\*\*\*: Stimmen 664 Anteile

Real I\*\*\*\*\*, Murat G\*\*\*\*\*, Stimmen 40 Anteile

Herr Tadrous S\*\*\*\*\* stimmt für die Hausverwaltung W\*\*\*\*\* Georg mit 31 Anteilen.

Somit wird die Hausverwaltung Immobilienverwaltung Wolfgang M\*\*\*\*\* mit 664 Anteilen eingesetzt.“

Dieses Protokoll wurde den grundbücherlichen Miteigentümern in der oben beschriebenen Weise zugesendet.

Mit den verfahrenseinleitenden Anträgen vom 10. 3. 2004 bzw 24. 3. 2004 bekämpften die Antragsteller die

bezeichneten Beschlüsse, die in der Eigentümerversammlung vom 20. 2. 2004 gefasst wurden, und begehren die gerichtliche Feststellung, dass die Beschlüsse hinsichtlich der Abberufung des Verwalters Georg W\*\*\*\*\* und der Neubestellung des Verwalters Wolfgang M\*\*\*\*\* jeweils nicht rechtswirksam zustande gekommen sein. Es seien sowohl formale Voraussetzungen einer wirksamen Beschlussfassung, wie eine ordnungsgemäße Einberufung der Eigentümerversammlung unter Bekanntgabe der Tagesordnungspunkte nicht eingehalten worden, als auch inhaltlich lägen die Voraussetzungen für die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund nicht vor.

Die Erstantragsgegnerin bestritt das Begehren und brachte vor, die Beschlüsse seien jeweils wirksam als Mehrheitsbeschlüsse zustande gekommen, es seien alle formalen und materiellen Voraussetzungen eingehalten worden.

Ausgehen vom oben wiedergegebenen Sachverhalt stellte das Erstgericht fest, dass die in der Eigentümerversammlung vom 20. 2. 2004 gefassten Mehrheitsbeschlüsse, nämlich der Beschluss über die Entlassung bzw Kündigung des bisherigen Hausverwalters Georg W\*\*\*\*\* und die Bestellung eines neuen Verwalters jeweils nicht rechtswirksam zustande gekommen seien.

Gemäß § 25 Abs 2 WEG 2002 seien die Einberufung einer Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die in § 24 Abs 5 WEG 2002 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Übersendung für den Wohnungseigentümer habe an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekanntgegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Diese Vorschrift sei hinsichtlich der Erstantragstellerin nicht eingehalten worden, weil ihr nicht an die Adresse des Objekts, sondern an eine andere, jedenfalls aber nicht an eine von ihr als Zustelladresse bekanntgegebene Adresse zugestellt worden sei. Die Einladung sei ihr auch erst nach der Versammlung, nämlich am 9. 3. 2004 zugekommen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Ehegatte der Erstantragstellerin eingeschritten sei, weil dieser weder eine Vollmacht vorgelegt habe noch die Erstantragstellerin sein Handeln nachträglich genehmigt hätte. Gemäß Paragraph 25, Absatz 2, WEG 2002 seien die Einberufung einer Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die in Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Übersendung für den Wohnungseigentümer habe an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekanntgegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Diese Vorschrift sei hinsichtlich der Erstantragstellerin nicht eingehalten worden, weil ihr nicht an die Adresse des Objekts, sondern an eine andere, jedenfalls aber nicht an eine von ihr als Zustelladresse bekanntgegebene Adresse zugestellt worden sei. Die Einladung sei ihr auch erst nach der Versammlung, nämlich am 9. 3. 2004 zugekommen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Ehegatte der Erstantragstellerin eingeschritten sei, weil dieser weder eine Vollmacht vorgelegt habe noch die Erstantragstellerin sein Handeln nachträglich genehmigt hätte.

Im Weiteren meinte das Erstgericht, dass auch die inhaltliche Information über die zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände iSd § 25 Abs 2 WEG 2002 nicht ausreichend gewesen sei. Im Weiteren meinte das Erstgericht, dass auch die inhaltliche Information über die zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände iSd Paragraph 25, Absatz 2, WEG 2002 nicht ausreichend gewesen sei.

Insgesamt habe das Vorliegen der festgestellten formellen Mängel die Rechtsunwirksamkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse zur Folge.

Über Rekurs der Antragsgegnerin änderte das Rekursgericht den erstinstanzlichen Sachbeschluss im Sinne einer Antragsabweisung ab.

Im Gegensatz zur Rechtsansicht des Erstgerichtes vertrat das Rekursgericht die Ansicht, dass die behaupteten formellen Mängel der Beschlussfassung, insbesondere jene Mängel, die bei der Einberufung der Eigentümerversammlung unterlaufen sein sollen, nicht vorlägen.

Das Rekursgericht beurteilte die an die Erstantragstellerin vorgenommene Einladung zur Eigentümerversammlung als ausreichend iSd § 24 Abs 5 WEG 2002. Die Erstantragstellerin sei zum damaligen Zeitpunkt schlichte Miteigentümerin gewesen, eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zu ihren Gunsten sei nicht grundbücherlich angemerkt gewesen. § 24 Abs 5 WEG 2002, der zufolge § 25 Abs 2 WEG 2002 auch für die Einberufung einer Eigentümerversammlung maßgeblich sei, mache für die Zustellung an Wohnungseigentümer sowohl einen

Hausanschlag erforderlich als auch eine Übersendung an jeden einzelnen Wohnungseigentümer. Für schlichte Miteigentümer hingegen gelte, dass sie an einer verpflichtend bekanntzugebenden Zustelladresse zu verständigen seien. Ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Adresse sei damit sanktioniert, dass der Betroffene nur im Weg des Hausanschlags verständigt werden könne. Weil die Erstantragsstellerin im Zeitpunkt der Einberufung der Eigentümerversammlung nicht Wohnungseigentümerin, sondern nur schlichte Miteigentümerin gewesen sei, komme eine schriftliche Zustellung an die Adresse ihres „Wohnungseigentumsobjekts“ nicht in Betracht. Vielmehr hätte die Erstantragsstellerin die Verpflichtung getroffen, eine Zustelladresse bekanntzugeben. Dieser Verpflichtung sei sie jedoch unstrittigerweise nicht nachgekommen. Deshalb hätte die Bekanntmachung der Einladung zur Eigentümerversammlung durch Hausanschlag am 2. 2. 2004 ausgereicht, um der Bestimmung des § 24 Abs 5 WEG 2002 zu entsprechen. Abgesehen davon habe die Erstantragsgegnerin, die als Mehrheitseigentümerin die Hausversammlung einberufen habe, die Erstantragsstellerin ohnedies schriftlich und eingeschrieben an der durch Meldeauskunft in Erfahrung gebrachten Adresse verständigt. Das Rekursgericht beurteilte die an die Erstantragsstellerin vorgenommene Einladung zur Eigentümerversammlung als ausreichend iSd Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002. Die Erstantragsstellerin sei zum damaligen Zeitpunkt schlichte Miteigentümerin gewesen, eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zu ihren Gunsten sei nicht grundbücherlich angemerkt gewesen. Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002, der zufolge Paragraph 25, Absatz 2, WEG 2002 auch für die Einberufung einer Eigentümerversammlung maßgeblich sei, mache für die Zustellung an Wohnungseigentümer sowohl einen Hausanschlag erforderlich als auch eine Übersendung an jeden einzelnen Wohnungseigentümer. Für schlichte Miteigentümer hingegen gelte, dass sie an einer verpflichtend bekanntzugebenden Zustelladresse zu verständigen seien. Ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Adresse sei damit sanktioniert, dass der Betroffene nur im Weg des Hausanschlags verständigt werden könne. Weil die Erstantragsstellerin im Zeitpunkt der Einberufung der Eigentümerversammlung nicht Wohnungseigentümerin, sondern nur schlichte Miteigentümerin gewesen sei, komme eine schriftliche Zustellung an die Adresse ihres „Wohnungseigentumsobjekts“ nicht in Betracht. Vielmehr hätte die Erstantragsstellerin die Verpflichtung getroffen, eine Zustelladresse bekanntzugeben. Dieser Verpflichtung sei sie jedoch unstrittigerweise nicht nachgekommen. Deshalb hätte die Bekanntmachung der Einladung zur Eigentümerversammlung durch Hausanschlag am 2. 2. 2004 ausgereicht, um der Bestimmung des Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 zu entsprechen. Abgesehen davon habe die Erstantragsgegnerin, die als Mehrheitseigentümerin die Hausversammlung einberufen habe, die Erstantragsstellerin ohnedies schriftlich und eingeschrieben an der durch Meldeauskunft in Erfahrung gebrachten Adresse verständigt.

Damit sei die Eigentümerversammlung dem Gesetz entsprechend einberufen worden. Auch sei die Verständigung über die zur Beschlussfassung vorgesehenen Tagesordnungspunkte ausreichend gewesen. Den Miteigentümern sei darin mitgeteilt worden, dass die Beendigung der Verwaltungstätigkeit des bisherigen Verwalters und die Bestellung eines neuen Verwalters vorgesehen sei. Damit hätten sie ausreichend Möglichkeit zur Vorbereitung gehabt.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob die Verständigung eines schlichten Miteigentümers von der Einberufung einer Eigentümerversammlung ausschließlich durch Hausanschlag ausreichend sei, wenn der Miteigentümer keine inländische Zustelladresse bekanntgegeben habe.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass zufolge § 37 Abs 5 WEG 2002 dann, wenn eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hat, für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer auch die Vorschriften über die Einberufung einer Eigentümerversammlung, also die Bestimmungen des § 25 Abs 2 iVm § 24 Abs 5 WEG 2002 zur Anwendung kommen. Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass zufolge Paragraph 37,

Absatz 5, WEG 2002 dann, wenn eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkelt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hat, für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer auch die Vorschriften über die Einberufung einer Eigentümerversammlung, also die Bestimmungen des Paragraph 25, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 zur Anwendung kommen.

§ 24 Abs 5 WEG 2002 regelt, wie die Übersendung einer Einladung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeit bzw an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes vorzunehmen ist, nicht aber, wie einem Miteigentümer, der noch über kein WE-Objekt verfügt, einem „schlichten Miteigentümer“, zuzustellen ist. Eine solche Anordnung, die noch in der RV enthalten war, ist der durchgehenden terminologischen Umstellung des WE-Rechts auf die obligatorische WE-Begründung zum Opfer gefallen (vgl H. Löcker in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 49 zu § 24 WEG). Es wird die Ansicht vertreten, dass ein solcher schlichter Miteigentümer verpflichtet sei, eine Zustelladresse bekannt zu geben und ein Verstoß gegen diese Verpflichtung damit sanktioniert werden soll, dass der Betroffene eben nur im Weg des Hausanschlages verständigt wird (vgl H. Löcker aaO). Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 regelt, wie die Übersendung einer Einladung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeit bzw an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes vorzunehmen ist, nicht aber, wie einem Miteigentümer, der noch über kein WE-Objekt verfügt, einem „schlichten Miteigentümer“, zuzustellen ist. Eine solche Anordnung, die noch in der Regierungsvorlage enthalten war, ist der durchgehenden terminologischen Umstellung des WE-Rechts auf die obligatorische WE-Begründung zum Opfer gefallen vergleiche H. Löcker in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 49 zu Paragraph 24, WEG). Es wird die Ansicht vertreten, dass ein solcher schlichter Miteigentümer verpflichtet sei, eine Zustelladresse bekannt zu geben und ein Verstoß gegen diese Verpflichtung damit sanktioniert werden soll, dass der Betroffene eben nur im Weg des Hausanschlages verständigt wird vergleiche H. Löcker aaO).

Dieser Ansicht vermag sich der erkennende Senat nicht anzuschließen.

Weil § 37 Abs 5 WEG 2002 die Bestimmung des § 24 Abs 5 WEG 2002 gegenüber dem schlichten Miteigentümer analog anzuwenden gebietet, ist auch das Informationsinteresse des schlichten Miteigentümers an jenem des Wohnungseigentümers zu orientieren. § 24 Abs 5 WEG muss hierfür den Maßstab bilden. In dieser Bestimmung ist aber zugunsten des Wohnungseigentümers eine doppelte Zustellung vorgesehen, nämlich einerseits durch Hausanschlag, andererseits durch individuelle Zustellung, sei es an der bekanntgegebenen Adresse oder der des Wohnungseigentumsobjekts. Es hat also auch gegenüber dem schlichten Miteigentümer eine doppelte Information über die Einberufung der Eigentümerversammlung zu erfolgen, um so die höhere Wahrscheinlichkeit zu gewährleisten, dass er von der Einladung tatsächlich Kenntnis erhält. Die Ansicht, eine Nichtbekanntgabe einer Wohnadresse wäre in der Form zu sanktionieren, dass diesfalls ein Hausanschlag ausreiche, ist schon deshalb nicht zu teilen, weil sie zu einer unsachlichen Ungleichbehandlung von Wohnungseigentümern und schlichten Miteigentümern in (noch) gemischten Eigentümergemeinschaften führen würde. Weil Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 die Bestimmung des Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 gegenüber dem schlichten Miteigentümer analog anzuwenden gebietet, ist auch das Informationsinteresse des schlichten Miteigentümers an jenem des Wohnungseigentümers zu orientieren. Paragraph 24, Absatz 5, WEG muss hierfür den Maßstab bilden. In dieser Bestimmung ist aber zugunsten des Wohnungseigentümers eine doppelte Zustellung vorgesehen, nämlich einerseits durch Hausanschlag, andererseits durch individuelle Zustellung, sei es an der bekanntgegebenen Adresse oder der des Wohnungseigentumsobjekts. Es hat also auch gegenüber dem schlichten Miteigentümer eine doppelte Information über die Einberufung der Eigentümerversammlung zu erfolgen, um so die höhere Wahrscheinlichkeit zu gewährleisten, dass er von der Einladung tatsächlich Kenntnis erhält. Die Ansicht, eine Nichtbekanntgabe einer Wohnadresse wäre in der Form zu sanktionieren, dass diesfalls ein Hausanschlag ausreiche, ist schon deshalb nicht zu teilen, weil sie zu einer unsachlichen Ungleichbehandlung von Wohnungseigentümern und schlichten Miteigentümern in (noch) gemischten Eigentümergemeinschaften führen würde.

Auch wenn ein schlichter Miteigentümer - wie hier die Erstantragstellerin - keine Adresse bekanntgegeben hat, ist demnach eine individuelle Zustellung vorzunehmen. Sie kann an jede Adresse erfolgen, die nach allgemeiner Lebenserfahrung den Zugang der Sendung erwarten lässt. Die Übersendung der Einladung an eine sich aus einer ZMA-Auskunft ergebende aufrechte Wohnanschrift ist idS jedenfalls sachgerecht und erfüllt die Voraussetzungen des § 24 Abs 5 WEG 2002 gegenüber dem Miteigentümer, der noch über kein

„Wohnungseigentumsobjekt" verfügt. Auch wenn ein schlichter Miteigentümer - wie hier die Erstantragstellerin - keine Adresse bekanntgegeben hat, ist demnach eine individuelle Zustellung vorzunehmen. Sie kann an jede Adresse erfolgen, die nach allgemeiner Lebenserfahrung den Zugang der Sendung erwarten lässt. Die Übersendung der Einladung an eine sich aus einer ZMA-Auskunft ergebende aufrechte Wohnanschrift ist idS jedenfalls sachgerecht und erfüllt die Voraussetzungen des Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 gegenüber dem Miteigentümer, der noch über kein „Wohnungseigentumsobjekt" verfügt.

Damit erweist sich die Ladung der Erstantragstellerin zur Eigentümerversammlung vom 20. 2. 2004 als ordnungsgemäß, die Anfechtung der dort ergangenen Beschlussfassung wegen formeller Mängel hingegen als unberechtigt.

Soweit die Revisionsrekurswerber einen inhaltlichen Mangel der Beschlussfassung noch darin sehen, dass dadurch gegen das Wiederbestellungsverbot des § 18 Abs 2 WEG 1975, nunmehr § 21 Abs 3 letzter Satz WEG 2002 verstoßen worden wäre, ist dem entgegen zu halten, dass der vorliegende Sachverhalt keinerlei Affinität zu den Tatbestandsvoraussetzungen dieser Bestimmung hat. Allfälligen Befürchtungen der Antragsteller, die Mehrheitseigentümerin werde einen neuen Verwalter an der Durchführung der diesem obliegenden Aufgaben hindern, wird nach § 30 Abs 2 WEG 2002 zu begegnen sein. Von einer „Nichtigkeit" der Verwalterbestellung kann deshalb keine Rede sein. Soweit die Revisionsrekurswerber einen inhaltlichen Mangel der Beschlussfassung noch darin sehen, dass dadurch gegen das Wiederbestellungsverbot des Paragraph 18, Absatz 2, WEG 1975, nunmehr Paragraph 21, Absatz 3, letzter Satz WEG 2002 verstoßen worden wäre, ist dem entgegen zu halten, dass der vorliegende Sachverhalt keinerlei Affinität zu den Tatbestandsvoraussetzungen dieser Bestimmung hat. Allfälligen Befürchtungen der Antragsteller, die Mehrheitseigentümerin werde einen neuen Verwalter an der Durchführung der diesem obliegenden Aufgaben hindern, wird nach Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 zu begegnen sein. Von einer „Nichtigkeit" der Verwalterbestellung kann deshalb keine Rede sein.

Der Vollständigkeit halber sei noch klargestellt, dass im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 20. 2. 2004 der Drittantragsteller noch Vorläufiger Verwalter nach § 23 WEG 2002 war, weil der am 13. 2. 2004 im Verfahren 47 Msch 10035/02i ergangene Beschluss über seine endgültige Bestellung noch nicht in Rechtskraft erwachsen war (§ 43 AußStrG). Nach § 23 letzter Satz WEG 2002 endet aber die Vertretungsbefugnis des vorläufiger Verwalters mit der Bestellung eines Verwalters durch die Gemeinschaft. Der Vollständigkeit halber sei noch klargestellt, dass im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 20. 2. 2004 der Drittantragsteller noch Vorläufiger Verwalter nach Paragraph 23, WEG 2002 war, weil der am 13. 2. 2004 im Verfahren 47 Msch 10035/02i ergangene Beschluss über seine endgültige Bestellung noch nicht in Rechtskraft erwachsen war (Paragraph 43, AußStrG). Nach Paragraph 23, letzter Satz WEG 2002 endet aber die Vertretungsbefugnis des vorläufiger Verwalters mit der Bestellung eines Verwalters durch die Gemeinschaft.

Aus den dargestellten Gründen war dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen.

**Textnummer**

E79951

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00196.05T.0221.000

**Im RIS seit**

23.03.2006

**Zuletzt aktualisiert am**

29.11.2011

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