

TE OGH 2005/8/30 5Ob183/05f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.08.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Maria J*****, 2. Ilse P*****, 3. Ingrid R*****, 4. Erwin W*****, 5. Sieglinde S*****, 6. Aloisia M*****, 7. Rupert M*****, 8. Manfred und Maria K*****, 9. Stefan und Franziska W*****, vertreten durch Pallauf, Pullmann, Meissnitzer & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage *****, als Antragsgegner und die Verfahrensbeteiligte ***** Wohnbaugesellschaft mbH, *****, letztere vertreten durch Raits Ebner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Rechtsunwirksamkeit und Aufhebung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft (§§ 24 Abs 6, 29 Abs 2 iVm § 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG 2002), über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 11. Mai 2005, GZ 54 R 99/05f-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 4. Februar 2005, GZ 16 Msch 11/04f-16, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Maria J*****, 2. Ilse P*****, 3. Ingrid R*****, 4. Erwin W*****, 5. Sieglinde S*****, 6. Aloisia M*****, 7. Rupert M*****, 8. Manfred und Maria K*****, 9. Stefan und Franziska W*****, vertreten durch Pallauf, Pullmann, Meissnitzer & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage *****, als Antragsgegner und die Verfahrensbeteiligte ***** Wohnbaugesellschaft mbH, *****, letztere vertreten durch Raits Ebner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Rechtsunwirksamkeit und Aufhebung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft (Paragraphen 24, Absatz 6,, 29 Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG 2002), über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 11. Mai 2005, GZ 54 R 99/05f-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 4. Februar 2005, GZ 16 Msch 11/04f-16, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Antragsteller und Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****. Die verfahrensbeteiligte Wohnbaugesellschaft ist die Verwalterin.

Die Antragsteller begehren mit ihrem am 14. 5. 2004 eingebrachten Antrag die Aufhebung zweier von der Verwalterin am 15. 2. 2004 kundgemachter Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft über die Durchführung vermeintlich zur außerordentlichen Verwaltung gehöriger Sanierungsmaßnahmen wegen unzulässiger Abstimmung in zwei getrennten Abstimmungskreisen und übermäßiger finanzieller Belastung durch nicht in der Rücklage gedeckter Kosten.

Das Erstgericht sprach mit dem - unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen - Beschluss vom 9. September 2004 (ON 15) aus, dass die Verwalterin „als Verfahrensbeteiligte des gegenständlichen Verfahrens gesehen und behandelt“ wird. Mit seinem Sachbeschluss erklärte das Erstgericht die bekämpften Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft wegen unzulässiger Abstimmung in zwei getrennten Abstimmungskreisen für unwirksam und hob diese auf; die Voraussetzungen für die Aufhebung der Beschlüsse gemäß § 29 Abs 2 WEG 2002 blieben ungeprüft. Das Erstgericht sprach mit dem - unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen - Beschluss vom 9. September 2004 (ON 15) aus, dass die Verwalterin „als Verfahrensbeteiligte des gegenständlichen Verfahrens gesehen und behandelt“ wird. Mit seinem Sachbeschluss erklärte das Erstgericht die bekämpften Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft wegen unzulässiger Abstimmung in zwei getrennten Abstimmungskreisen für unwirksam und hob diese auf; die Voraussetzungen für die Aufhebung der Beschlüsse gemäß Paragraph 29, Absatz 2, WEG 2002 blieben ungeprüft.

Das Rekursgericht gab dem von der Verwalterin erhobenen Rekurs Folge und hob den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Werde ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung sowohl nach § 24 Abs 6 WEG 2002 als auch nach § 29 Abs 2 WEG 2002 angefochtene, so ändere sich dadurch nichts an den unterschiedlichen Anfechtungsfristen. Der formelle Mangel einer unzulässigen Abstimmung in zwei getrennten Abstimmungskreisen sei daher wegen Versäumung der nach § 24 Abs 6 WEG 2002 maßgeblichen Monatsfrist geheilt; im fortzusetzenden Verfahren habe das Erstgericht die Voraussetzungen für die Anfechtung nach § 29 Abs 2 WEG 2002 zu prüfen. Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zu den Fristen für die Beschlussanfechtung nach den §§ 24 Abs 6, 29 Abs 2 WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege. Das Rekursgericht gab dem von der Verwalterin erhobenen Rekurs Folge und hob den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Werde ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung sowohl nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 als auch nach Paragraph 29, Absatz 2, WEG 2002 angefochtene, so ändere sich dadurch nichts an den unterschiedlichen Anfechtungsfristen. Der formelle Mangel einer unzulässigen Abstimmung in zwei getrennten Abstimmungskreisen sei daher wegen Versäumung der nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 maßgeblichen Monatsfrist geheilt; im fortzusetzenden Verfahren habe das Erstgericht die Voraussetzungen für die Anfechtung nach Paragraph 29, Absatz 2, WEG 2002 zu prüfen. Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zu den Fristen für die Beschlussanfechtung nach den Paragraphen 24, Absatz 6,, 29 Absatz 2, WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen diesen Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts - liegen die in § 62 Abs 1 AußStrG nF iVm § 64 Abs 1 AußStrG nF (iVm § 52 Abs 2 WEG 2002 und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nicht vor, weil diese auch dann nicht gegeben sind, wenn - trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer bestimmten Frage - das Gesetz selbst eine unmissverständliche Regelung trifft (vgl. RIS-Justiz RS0042656); das ist hier, was gemäß § 71 Abs 3 letzter Satz AußStrG nF (iVm § 52 Abs 2 WEG 2002 und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) kurz darzustellen ist, der Fall. Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts - liegen die in Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF in Verbindung mit Paragraph 64, Absatz eins, AußStrG nF in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nicht vor, weil diese auch dann nicht gegeben sind, wenn - trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer bestimmten Frage - das Gesetz selbst eine unmissverständliche Regelung trifft (vergleiche RIS-Justiz RS0042656); das ist hier, was gemäß Paragraph 71, Absatz 3, letzter Satz AußStrG nF

in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) kurz darzustellen ist, der Fall:

1. Gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Diese Regelung gilt, was die Antragsteller zu verkennen scheinen, sowohl für Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 24 WEG Rz 38; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131; Kletecka, WEG 2002, 150). 1. Gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Diese Regelung gilt, was die Antragsteller zu verkennen scheinen, sowohl für Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Paragraph 24, WEG Rz 38; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131; Kletecka, WEG 2002, 150).

2. Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, dass die unrichtige Zählung der Stimmen etwa wegen unzutreffender Zuordnung zu bestimmten Abstimmungseinheiten einen Mangel im Sinn des § 24 Abs 6 WEG 2002 darstellt (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 24 WEG Rz 35; Markl, WEG, 107), welcher nach der eindeutigen Gesetzeslage nur binnen Monatsfrist geltend gemacht werden kann; diese Frist habe die Antragssteller - unstrittig - versäumt. 2. Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, dass die unrichtige Zählung der Stimmen etwa wegen unzutreffender Zuordnung zu bestimmten Abstimmungseinheiten einen Mangel im Sinn des Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 darstellt (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Paragraph 24, WEG Rz 35; Markl, WEG, 107), welcher nach der eindeutigen Gesetzeslage nur binnen Monatsfrist geltend gemacht werden kann; diese Frist habe die Antragssteller - unstrittig - versäumt.

3. § 24 Abs 6 letzter Satz WEG 2002 trägt gerade der von den Antragstellern reklamierten gesteigerten Bedeutung von Beschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung Rechnung und normiert, dass diese überdies nach § 29 WEG 2002 innerhalb der längeren Frist von drei (bzw sechs) Monaten in inhaltlicher Hinsicht angefochten werden können. Diese Frist haben die Antragsteller gewahrt. 3. Paragraph 24, Absatz 6, letzter Satz WEG 2002 trägt gerade der von den Antragstellern reklamierten gesteigerten Bedeutung von Beschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung Rechnung und normiert, dass diese überdies nach Paragraph 29, WEG 2002 innerhalb der längeren Frist von drei (bzw sechs) Monaten in inhaltlicher Hinsicht angefochten werden können. Diese Frist haben die Antragsteller gewahrt.

4. Das Rekursgericht ist richtig von der unterschiedlichen Dauer der Fristen ausgegangen, je nach dem ob ein Mangel im Sinne des § 24 Abs 6 WEG 2002 geltend gemacht wird oder eine Anfechtung nach § 29 WEG 2002 erfolgt; dies entspricht der völlig eindeutigen Gesetzeslage und einhelliger Lehre (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 24 WEG Rz 38; Kletecka, WEG 2002, 150; ders, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, 143 [146]; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131 f; Würth in Rummel³, § 24 WEG 2002 Rz 8; Tschütscher, WEG - Handbuch für die Praxis, 90 f; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 24 WEG Rz 55); eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG nF stellt sich insoweit nicht. 4. Das Rekursgericht ist richtig von der unterschiedlichen Dauer der Fristen ausgegangen, je nach dem ob ein Mangel im Sinne des Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 geltend gemacht wird oder eine Anfechtung nach Paragraph 29, WEG 2002 erfolgt; dies entspricht der völlig eindeutigen Gesetzeslage und einhelliger Lehre (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Paragraph 24, WEG Rz 38; Kletecka, WEG 2002, 150; ders, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, 143 [146]; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131 f; Würth in Rummel³, Paragraph 24, WEG 2002 Rz 8; Tschütscher, WEG - Handbuch für die Praxis, 90 f; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 24, WEG Rz 55); eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF stellt sich insoweit nicht.

5. Soweit die Antragsteller (nunmehr) die - formelle - Parteistellung der Verwalterin anzweifeln, liegt dazu der - diese Frage bejahende - erstgerichtliche Beschluss vom 9. September 2004 (ON 15) vor, welcher infolge Rechtskraft einer materiellen Überprüfung nicht mehr zugänglich ist und die Gerichte sowie Parteien dieses Verfahrens bindet (vgl dazu M. Bydlinski in Fasching/Konecny² III Vor §§ 425 ff ZPO Rz 8 f). 5. Soweit die Antragsteller (nunmehr) die - formelle -

Parteistellung der Verwalterin anzweifeln, liegt dazu der - diese Frage bejahende - erstgerichtliche Beschluss vom 9. September 2004 (ON 15) vor, welcher infolge Rechtskraft einer materiellen Überprüfung nicht mehr zugänglich ist und die Gerichte sowie Parteien dieses Verfahrens bindet vergleiche dazu M. Bydlinski in Fasching/Konecny² römisch III Vor Paragraphen 425, ff ZPO Rz 8 f).

Das Rechtsmittel ist daher zurückzuweisen.

Textnummer

E78375

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00183.05F.0830.000

Im RIS seit

29.09.2005

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

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