jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/8/30 5Ob138/05p

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 Wohnungseigentumssache der Antragsteller 1. Mag. Dr. Bertram B*****, 2. Dr. Beate B***** , beide vertreten durch Mag. Dr. Bertram Burtscher, Rechtsanwalt, Seilergasse 16, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. Kaspar E*****, vertreten durch Urbanek, Lind, Schmid, Reisch, Rechtsanwälte OEG in St. Pölten, 2. Edith P*****, 3. Paul E*****, 4. Christine E*****, ebendort, 5. Günter S*****, 6. Christl S*****, ebendort, wegen § 52 Abs 1 Z 3 und 4 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. März 2005, GZ 38 R 44/05k-31, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 16. November 2004, GZ 12 Msch 18/04g-13, abgeändert wurde, nachstehendenDer 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 Wohnungseigentumssache der Antragsteller 1. Mag. Dr. Bertram B*****, 2. Dr. Beate B***** , beide vertreten durch Mag. Dr. Bertram Burtscher, Rechtsanwalt, Seilergasse 16, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. Kaspar E*****, vertreten durch Urbanek, Lind, Schmid, Reisch, Rechtsanwälte OEG in St. Pölten, 2. Edith P*****, 3. Paul E*****, 4. Christine E*****, ebendort, 5. Günter S*****, 6. Christl S*****, ebendort, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3 und 4 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. März 2005, GZ 38 R 44/05k-31, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 16. November 2004, GZ 12 Msch 18/04g-13, abgeändert wurde, nachstehenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluss dahin abgeändert, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

An der Liegenschaft ***** in *****, die früher im Alleineigentum des Erstantragsgegners stand, wurde im Jahr 2000 Wohnungseigentum begründet. Der Erstantragsgegner hält nach wie vor 1355/1566-Anteile an der genannten Liegenschaft, die Antragsteller sowie die Zweit- und Sechstantragsgegner halten zusammen insgesamt 211/1566-Anteile, somit nicht einmal ein Viertel.

Seit der Begründung von Wohnungseigentum hat noch keine Eigentümerversammlung im Haus stattgefunden. Eine

ursprünglich für 28. 5. 2003 angesetzte Eigentümerversammlung wurde von der Hausverwaltung am Tag davor mit der Begründung abgesagt, dass zu diesem Termin eine zur Beschlussfassung notwendige Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht vertreten sein werde.

Mit Schreiben vom 5. 5. 2004 übermittelte die Hausverwaltung K***** den Miteigentümern einen Vordruck für einen Umlaufbeschluss und führte unter anderem aus, dass im Hinblick auf die derzeitige Struktur der Eigentümergemeinschaft die Frist für eine Eigentümerversammlung, um möglichst die zu einer Beschlussfassung nötigen Mehrheitsverhältnisse zu erreichen, auf fünf Jahre verlängert werden solle. Die Miteigentümer wurden daher aufgefordert, bis längstens 25. 5. 2004 bekanntzugeben, ob sie damit einverstanden seien, dass gemäß § 25 Abs 1 WEG 2002 der jeweilige Verwalter der Liegenschaft nur alle fünf Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen habe. Die Antragsteller sowie Zweit- bis Sechstantragsgegner stimmten diesem Beschlussvorschlag nicht zu. Mit Schreiben vom 25. 6. 2004, im Haus ***** ausgehängt am 1. 7. 2004, teilte die Hausverwaltung mit, dass mit einer Mehrheit von 1355/1566-Anteilen beschlossen worden sei, dass der Verwalter eine Eigentümerversammlung - abweichend von der derzeitigen gesetzlichen Regelung - nur alle fünf Jahre einzuberufen habe.Mit Schreiben vom 5. 5. 2004 übermittelte die Hausverwaltung K***** den Miteigentümern einen Vordruck für einen Umlaufbeschluss und führte unter anderem aus, dass im Hinblick auf die derzeitige Struktur der Eigentümergemeinschaft die Frist für eine Eigentümerversammlung, um möglichst die zu einer Beschlussfassung nötigen Mehrheitsverhältnisse zu erreichen, auf fünf Jahre verlängert werden solle. Die Miteigentümer wurden daher aufgefordert, bis längstens 25. 5. 2004 bekanntzugeben, ob sie damit einverstanden seien, dass gemäß Paragraph 25, Absatz eins, WEG 2002 der jeweilige Verwalter der Liegenschaft nur alle fünf Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen habe. Die Antragsteller sowie Zweit- bis Sechstantragsgegner stimmten diesem Beschlussvorschlag nicht zu. Mit Schreiben vom 25. 6. 2004, im Haus ***** ausgehängt am 1. 7. 2004, teilte die Hausverwaltung mit, dass mit einer Mehrheit von 1355/1566-Anteilen beschlossen worden sei, dass der Verwalter eine Eigentümerversammlung - abweichend von der derzeitigen gesetzlichen Regelung - nur alle fünf Jahre einzuberufen habe.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag bekämpften die Antragsteller den Mehrheitsbeschluss des Dominators nach § 24 Abs 6 WEG 2002 und machten gleichzeitig von ihrem Minderheitsrecht gegen eine Maßnahme des Dominators gemäß § 30 Abs 2 WEG 2002 Gebrauch, indem sie eine Abänderung der getroffenen Maßnahme verlangten.Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag bekämpften die Antragsteller den Mehrheitsbeschluss des Dominators nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 und machten gleichzeitig von ihrem Minderheitsrecht gegen eine Maßnahme des Dominators gemäß Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 Gebrauch, indem sie eine Abänderung der getroffenen Maßnahme verlangten.

Mit dem bekämpften Beschluss beabsichtige der Erstantragsgegner als Dominator offenbar, den Miteigentümern die Ausübung ihrer gesetzlichen Minderheitsrechte zu erschweren. Es werde ihnen praktisch unmöglich gemacht, Abläufe auf der anteilig auch in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft zu verfolgen, geschweige denn im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten mitzugestalten. Der Erstantragsgegner missbrauche seine Rechtsposition dazu, die letzte vernünftige Kommunikationsmöglichkeit zwischen den Miteigentümern und dem Verwalter zu eliminieren.

Der bekämpfte Beschluss sei auch rechtswidrig, weil im § 25 Abs 1 WEG ausdrücklich ein Mindestintervall für Eigentümerversammlungen von zwei Jahren vorgesehen sei. Läge es allein in der Dispositionsbefugnis eines Dominators, ein Intervall für Eigentümerversammlungen festzusetzen, so erweise sich überhaupt jegliche Festlegung eines Mindestintervalls als überflüssig. Zwei Jahre seien zweifelsohne als Mindesterfordernis zu sehen, das allenfalls einvernehmlich abbedungen werden könne.Der bekämpfte Beschluss sei auch rechtswidrig, weil im Paragraph 25, Absatz eins, WEG ausdrücklich ein Mindestintervall für Eigentümerversammlungen von zwei Jahren vorgesehen sei. Läge es allein in der Dispositionsbefugnis eines Dominators, ein Intervall für Eigentümerversammlungen festzusetzen, so erweise sich überhaupt jegliche Festlegung eines Mindestintervalls als überflüssig. Zwei Jahre seien zweifelsohne als Mindesterfordernis zu sehen, das allenfalls einvernehmlich abbedungen werden könne.

Hilfsweise werde auch die Feststellung der Nichtigkeit des gefassten Beschlusses bzw die Rückgängigmachung der benachteiligenden Maßnahme des Dominators gemäß § 30 Abs 2 WEG begehrt.Hilfsweise werde auch die Feststellung der Nichtigkeit des gefassten Beschlusses bzw die Rückgängigmachung der benachteiligenden Maßnahme des Dominators gemäß Paragraph 30, Absatz 2, WEG begehrt.

Die übrigen Miteigentümer seien nur aus formalen Gründen des§ 24 WEG als Antragsgegner in Anspruch genommen worden. Sie hätten der Beschlussfassung auch nicht zugestimmt.Die übrigen Miteigentümer seien nur aus formalen Gründen des Paragraph 24, WEG als Antragsgegner in Anspruch genommen worden. Sie hätten der Beschlussfassung auch nicht zugestimmt.

Zweit- bis Sechstantragsgegner äußerten sich im Verfahren dahin, dass sie dem Umlaufbeschluss nicht zugestimmt hätten und mit einer Verlängerung des Intervalls der Eigentümerversammlungen auf fünf Jahre nicht einverstanden seien.

Der Erstantragsgegner beantragte die Abweisung des Begehrens und brachte vor, der bekämpfte Beschluss sei gesetzeskonform. Das Intervall für Eigentümerversammlungen sei verlängert worden, weil aufgrund der konkreten Konstellation Versammlungen der Miteigentümer ohnedies sinnlos wären. Aufgrund der Vertragsgestaltung der einzelnen Kaufverträge mit den Minderheitseigentümern trage der Erstantragsgegner die Hauptlast der Erhaltungsarbeiten. Im Übrigen könnten die Minderheitseigentümer jederzeit um Informationen an die Verwaltung herantreten oder ihn selbst kontaktieren. Des weiteren seien die Zweit- bis Sechstantragsgegner nicht in Wien wohnhaft, weshalb damit zu rechnen wäre, dass sie ohnedies zu Eigentümerversammlungen nicht anreisen würden.

Das Erstgericht gab dem Anfechtungsbegehren der Antragsteller statt und hob den bekämpften Beschluss vom 1. 7. 2004 auf.

In rechtlicher Hinsicht beurteilte das Erstgericht den vorliegenden Sachverhalt wie folgt:

§ 25 Abs 1 WEG 2002 sehe vor, dass, soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile beschlossen werde, der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen habe. Unter Einhaltung eines erhöhten Mehrheitserfordernisses sei demnach die Verschiebung des gesetzlich vorgesehenen Zweijahresmindestintervalls zulässig. Aus § 24 Abs 1 Satz 1 WEG lasse sich entnehmen, dass der Gesetzgeber des WEG die Eigentümerversammlung als einen wichtigen Anwendungsfall des Willensbildungsprozesses der Eigentümergemeinschaft ansehe. Auch lasse § 25 Abs 1 WEG eine Verschiebung des Zweijahresintervalls nur unter erhöhtem Mehrheitserfordernis zu. Die Frage, ob bei Erreichen der Zweidrittelmehrheit das Intervall für Eigentümerversammlungen auf jeden beliebigen Zeitraum hinausgeschoben werden könne, verneinte das Erstgericht. Eine Verschiebung des Intervalls auf fünf Jahre widerspreche der Intention des dem Schutz der Minderheitsrechte verpflichteten WEG. Durch ein derartig langes Intervall werde den Minderheitseigentümern praktisch jede Möglichkeit genommen, auf die Willensbildung der Gemeinschaft - zumindest durch Diskussion mit dem Mehrheitseigentümer - Einfluss zu nehmen. Vor allem deshalb, weil der Erstantragsgegner mehr als zwei Drittel der Miteigentumsanteile halte, stehe den Minderheitseigentümern nicht einmal die Möglichkeit offen, die Abhaltung einer Eigentümerversammlung vom Verwalter zu verlangen. Auch lasse sich der Bestimmung des § 30 Abs 2 WEG 2002 entnehmen, dass Maßnahmen des Mehrheitseigentümers, die für einen anderen Wohnungseigentümer einen unverhältnismäßigen Nachteil darstellten, nicht hingenommen werden müssten. Auch hier zeige sich das Anliegen des WEG, den Minderheitseigentümer gegenüber dem dominierenden Mehrheitseigentümer zu schützen. Diesen Schutz hielt das Erstgericht gegenüber den Minderheitseigentümern für gerechtfertigt, den Beschluss, nur alle fünf Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten, als grob benachteiligend für die Miteigentümer, weshalb insgesamt der angefochtene Beschluss als rechtswidrig aufzuheben sei.Paragraph 25, Absatz eins, WEG 2002 sehe vor, dass, soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile beschlossen werde, der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen habe. Unter Einhaltung eines erhöhten Mehrheitserfordernisses sei demnach die Verschiebung des gesetzlich vorgesehenen Zweijahresmindestintervalls zulässig. Aus Paragraph 24, Absatz eins, Satz 1 WEG lasse sich entnehmen, dass der Gesetzgeber des WEG die Eigentümerversammlung als einen wichtigen Anwendungsfall des Willensbildungsprozesses der Eigentümergemeinschaft ansehe. Auch lasse Paragraph 25, Absatz eins, WEG eine Verschiebung des Zweijahresintervalls nur unter erhöhtem Mehrheitserfordernis zu. Die Frage, ob bei Erreichen der Zweidrittelmehrheit das Intervall für Eigentümerversammlungen auf jeden beliebigen Zeitraum hinausgeschoben werden könne, verneinte das Erstgericht. Eine Verschiebung des Intervalls auf fünf Jahre widerspreche der Intention des dem Schutz der Minderheitsrechte verpflichteten WEG. Durch ein derartig langes Intervall werde den Minderheitseigentümern praktisch jede Möglichkeit genommen, auf die Willensbildung der Gemeinschaft - zumindest durch Diskussion mit dem Mehrheitseigentümer - Einfluss zu nehmen. Vor allem deshalb, weil der Erstantragsgegner mehr als zwei Drittel der Miteigentumsanteile halte, stehe den Minderheitseigentümern nicht einmal die Möglichkeit offen, die Abhaltung einer

Eigentümerversammlung vom Verwalter zu verlangen. Auch lasse sich der Bestimmung des Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 entnehmen, dass Maßnahmen des Mehrheitseigentümers, die für einen anderen Wohnungseigentümer einen unverhältnismäßigen Nachteil darstellten, nicht hingenommen werden müssten. Auch hier zeige sich das Anliegen des WEG, den Minderheitseigentümer gegenüber dem dominierenden Mehrheitseigentümer zu schützen. Diesen Schutz hielt das Erstgericht gegenüber den Minderheitseigentümern für gerechtfertigt, den Beschluss, nur alle fünf Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten, als grob benachteiligend für die Miteigentümer, weshalb insgesamt der angefochtene Beschluss als rechtswidrig aufzuheben sei.

Einem dagegen vom Erstantragsgegner erhobenen Rekurs gab dasGericht zweiter Instanz Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluss im Sinne einer gänzlichen Antragsabweisung ab.

Es stimmte der Ansicht des Erstantragsgegners zu, dass § 25 Abs 1 WEG eine Abweichung von der dispositiven Vorschrift über die alle zwei Jahre einzuberufende Eigentümerversammlung in jegliche Richtung hin zulasse. Die gesetzliche Bestimmung lasse keine Einschränkung dahin zu, dass eine mit der vom Gesetz vorgesehenen qualifizierten Mehrheit beschlossene Verlängerung des Intervalls unzulässig sei, hingegen nur dessen Verkürzung zulässig sei. Dazu stützte sich das Rekursgericht auf Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Rz 3 zu § 25 WEG sowie Dirnbacher in WEG 2002, 184.Es stimmte der Ansicht des Erstantragsgegners zu, dass Paragraph 25, Absatz eins, WEG eine Abweichung von der dispositiven Vorschrift über die alle zwei Jahre einzuberufende Eigentümerversammlung in jegliche Richtung hin zulasse. Die gesetzliche Bestimmung lasse keine Einschränkung dahin zu, dass eine mit der vom Gesetz vorgesehenen qualifizierten Mehrheit beschlossene Verlängerung des Intervalls unzulässig sei, hingegen nur dessen Verkürzung zulässig sei. Dazu stützte sich das Rekursgericht auf Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Rz 3 zu Paragraph 25, WEG sowie Dirnbacher in WEG 2002, 184.

Aber auch unter dem Gesichtspunkt des § 30 Abs 2 WEG lasse sich keine Rechtswidrigkeit des bekämpften Beschlusses erkennen. Diese Bestimmung ermögliche es dem einzelnen Wohnungseigentümer, das Gericht anzurufen, wenn ein sogenannter Dominator zum unverhältnismäßigen Nachteil der Minderheitseigentümer Maßnahmen treffe oder unterlasse bzw dem Verwalter auftrage oder untersage. Angesichts des jedem Wohnungseigentümer zustehenden Rechts auf Initiierung der Willensbildung, auch ohne Tätigwerden des Verwalters - in welcher Form auch immer - auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung hinzuwirken, das heißt im Ergebnis eine derartige Versammlung selbst einzuberufen, liege keine unverhältnismäßige Benachteiligung der Antragsteller vor, wenn das Intervall der verpflichtenden Eigentümerversammlung auf fünf Jahre verlängert worden sei. Nicht jede Interessenkollision zwischen Mehrheits- und Minderheitseigentümer bewirke einen unverhältnismäßigen Nachteil. § 30 Abs 2 WEG habe nur den Zweck der Missbrauchsvermeidung und müsse daher restriktiv gehandhabt werden. Grundsätzlich sei ein gerichtlicher Eingriff in die Verwaltungsführung des Mehrheitseigentümers eben nur dann gerechtfertigt, wenn es zu einer gravierenden Beeinträchtigung des Minderheitseigentümers komme. Ein solcher Fall liege aber nicht vor.Aber auch unter dem Gesichtspunkt des Paragraph 30, Absatz 2, WEG lasse sich keine Rechtswidrigkeit des bekämpften Beschlusses erkennen. Diese Bestimmung ermögliche es dem einzelnen Wohnungseigentümer, das Gericht anzurufen, wenn ein sogenannter Dominator zum unverhältnismäßigen Nachteil der Minderheitseigentümer Maßnahmen treffe oder unterlasse bzw dem Verwalter auftrage oder untersage. Angesichts des jedem Wohnungseigentümer zustehenden Rechts auf Initiierung der Willensbildung, auch ohne Tätigwerden des Verwalters - in welcher Form auch immer - auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung hinzuwirken, das heißt im Ergebnis eine derartige Versammlung selbst einzuberufen, liege keine unverhältnismäßige Benachteiligung der Antragsteller vor, wenn das Intervall der verpflichtenden Eigentümerversammlung auf fünf Jahre verlängert worden sei. Nicht jede Interessenkollision zwischen Mehrheits- und Minderheitseigentümer bewirke einen unverhältnismäßigen Nachteil. Paragraph 30, Absatz 2, WEG habe nur den Zweck der Missbrauchsvermeidung und müsse daher restriktiv gehandhabt werden. Grundsätzlich sei ein gerichtlicher Eingriff in die Verwaltungsführung des Mehrheitseigentümers eben nur dann gerechtfertigt, wenn es zu einer gravierenden Beeinträchtigung des Minderheitseigentümers komme. Ein solcher Fall liege aber nicht vor.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch im Hinblick auf den klaren Gesetzeswortlaut des § 30 Abs 2 WEG und der Bedeutung der Entscheidung nur für den Einzelfall nicht zulässig sei.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des

Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch im Hinblick auf den klaren Gesetzeswortlaut des Paragraph 30, Absatz 2, WEG und der Bedeutung der Entscheidung nur für den Einzelfall nicht zulässig sei.

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

Der Erstantragsgegner hat von der ihm eingeräumten Möglichkeit, eine Revisionsrekursbeantwortung zu erstatten, Gebrauch gemacht und beantragt, den Revisionsrekurs der Antragsteller zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Zweit- bis Sechstantragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem Ausspruch der zweiten Instanz ist der Revisionsrekurs der Antragsteller zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Judikatur zu §§ 25 Abs 1 iVm § 30 Abs 2 WEG 2002 vorliegt.Entgegen dem Ausspruch der zweiten Instanz ist der Revisionsrekurs der Antragsteller zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Judikatur zu Paragraphen 25, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 vorliegt.

Der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

Zunächst ist dem Rekursgericht darin zuzustimmen, dass sich nach dem Wortlaut der Bestimmung des § 25 Abs 1 WEG 2002 nicht vertreten lässt, dass mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile nur eine Verkürzung der Zweijahresfrist für Eigentümerversammlungen zulässig sei, nicht aber auch eine Verlängerung.Zunächst ist dem Rekursgericht darin zuzustimmen, dass sich nach dem Wortlaut der Bestimmung des Paragraph 25, Absatz eins, WEG 2002 nicht vertreten lässt, dass mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile nur eine Verkürzung der Zweijahresfrist für Eigentümerversammlungen zulässig sei, nicht aber auch eine Verlängerung.

Jedenfalls ist aber der maßgeblichen Norm zu entnehmen, dass der Gesetzgeber es als sachgerecht und angemessen angesehen hat, dass alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung abgehalten werde.

Damit lässt sich aber die hier zu beurteilende Frage nicht abschließend beantworten.

Mit der durch § 13a Abs 2 WEG 1975 von der WRN 1999 neu geschaffenen Schutzbestimmung hat der Gesetzgeber einem Minderheitseigentümer das Recht eingeräumt, gegen Verwaltungshandlungen des dominierenden Mehrheitseigentümers das Gericht anzurufen, wenn diese für den Minderheitseigentümer mit einem unverhältnismäßigen Nachteil verbunden sind. Diese Regelung, die in § 30 Abs 4 WEG 2002 Eingang gefunden hat, erfasst nicht jede Interessenkollision zwischen Minderheits- und Mehrheitseigentümern (vgl Würth/Zingher WohnR 99, Anm 3 zu § 13a WEG). Es sollte nicht der Bereich der ordentlichen Verwaltung durch den Mehrheitseigentümer schlechthin der gerichtlichen Kontrolle unterworfen, sondern nur ein Instrumentarium zur Vermeidung einer missbräuchlichen Gestion durch einen kraft seiner Anteilsmehrheit übermächtigen Miteigentümer geschaffen werden (vgl Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der WRN 1999, WoBl 1999, 285). Nur unter der Voraussetzung, dass einem Minderheitseigentümer ein unverhältnismäßiger Nachteil durch Verwaltungsmaßnahmen des Dominators droht, kann ein „Mehrheitsbeschluss" des Dominators gemäß § 30 Abs 2 WEG 2002 bekämpft werden.Mit der durch Paragraph 13 a, Absatz 2, WEG 1975 von der WRN 1999 neu geschaffenen Schutzbestimmung hat der Gesetzgeber einem Minderheitseigentümer das Recht eingeräumt, gegen Verwaltungshandlungen des dominierenden Mehrheitseigentümers das Gericht anzurufen, wenn diese für den Minderheitseigentümer mit einem unverhältnismäßigen Nachteil verbunden sind. Diese Regelung, die in Paragraph 30, Absatz 4, WEG 2002 Eingang gefunden hat, erfasst nicht jede Interessenkollision zwischen Minderheits- und Mehrheitseigentümern vergleiche Würth/Zingher WohnR 99, Anmerkung 3 zu Paragraph 13 a, WEG). Es sollte nicht der Bereich der ordentlichen Verwaltung durch den Mehrheitseigentümer schlechthin der gerichtlichen Kontrolle unterworfen, sondern nur ein Instrumentarium zur Vermeidung einer missbräuchlichen Gestion durch einen kraft seiner Anteilsmehrheit übermächtigen Miteigentümer geschaffen werden vergleiche Stabentheiner, Die miet- und

wohnungseigentumsrechtlichen Teile der WRN 1999, WoBl 1999, 285). Nur unter der Voraussetzung, dass einem Minderheitseigentümer ein unverhältnismäßiger Nachteil durch Verwaltungsmaßnahmen des Dominators droht, kann ein „Mehrheitsbeschluss" des Dominators gemäß Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 bekämpft werden.

Im konkreten Fall ist also die Beschlussfassung nach§ 25 Abs 1 WEG unter dem Aspekt des § 30 Abs 2 WEG 2002 zu überpüfen, wobei zu beachten ist, dass sie durch einen Dominator erfolgte, der mehr als zwei Drittel der Anteile hält.Im konkreten Fall ist also die Beschlussfassung nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG unter dem Aspekt des Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 zu überpüfen, wobei zu beachten ist, dass sie durch einen Dominator erfolgte, der mehr als zwei Drittel der Anteile hält.

Zutreffend hat das Erstgericht in diesem Fall einen unverhältnismäßigen Nachteil der Antragsteller durch die Ausdehnung der Zweijahresfrist des § 25 Abs 1 WEG 2002 auf fünf Jahre bejaht. Die regelmäßige Abhaltung einer Eigentümerversammlung wird nämlich vom Gesetzgeber als für das Funktionieren der Gemeinschaft wichtig angesehen (vgl Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, WoBl 2002, 143). Aus § 24 Abs 1 Satz 1 WEG 2002 lässt sich ableiten, dass der Gesetzgeber die Eigentümerversammlung als wichtigsten Anwendungsfall des Willensbildungsprozesses der Eigentümergemeinschaft ansieht (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und WohnR 2004, Rz 2 zu § 25 WEG). Weil die Eigentümerversammlung Willensbildungsorgan der Gemeinschaft ist, können sich die Mitwirkungsbefugnisse der Minderheit, auch jedes einzelnen Miteigentümers nicht auf die Ausübung des Stimmrechts in dieser Versammlung reduzieren lassen. So ist das Recht jedes Miteigentümers, von einer beabsichtigten Beschlussfassung informiert zu werden, auch ein Recht, das in einem weiteren Sinn als Befugnis zur Mitwirkung am Prozess der Willensbildung einzuordnen ist. Die Information ist Voraussetzung der ordnungsgemäßen Entstehung des konkreten Willens, an deren Nichterfüllung die Sanktion erfolgreicher Beschlussbekämpfung geknüpft ist (vgl H. Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 182 FN 340). Das Gesetz fordert sogar als Voraussetzung der Wirksamkeit eines Beschlusses, dass allen Wohnungseigentümern zuvor Gelegenheit zur Äußerung gegeben wird (vgl ders in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Rz 27 zu § 24 WEG). Selbst der vom Stimmrecht Ausgeschlossene muss Gelegenheit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung haben (vgl ders aaO Rz 38).Zutreffend hat das Erstgericht in diesem Fall einen unverhältnismäßigen Nachteil der Antragsteller durch die Ausdehnung der Zweijahresfrist des Paragraph 25, Absatz eins, WEG 2002 auf fünf Jahre bejaht. Die regelmäßige Abhaltung einer Eigentümerversammlung wird nämlich vom Gesetzgeber als für das Funktionieren der Gemeinschaft wichtig angesehen vergleiche Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, WoBl 2002, 143). Aus Paragraph 24, Absatz eins, Satz 1 WEG 2002 lässt sich ableiten, dass der Gesetzgeber die Eigentümerversammlung als wichtigsten Anwendungsfall des Willensbildungsprozesses der Eigentümergemeinschaft ansieht vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und WohnR 2004, Rz 2 zu Paragraph 25, WEG). Weil die Eigentümerversammlung Willensbildungsorgan der Gemeinschaft ist, können sich die Mitwirkungsbefugnisse der Minderheit, auch jedes einzelnen Miteigentümers nicht auf die Ausübung des Stimmrechts in dieser Versammlung reduzieren lassen. So ist das Recht jedes Miteigentümers, von einer beabsichtigten Beschlussfassung informiert zu werden, auch ein Recht, das in einem weiteren Sinn als Befugnis zur Mitwirkung am Prozess der Willensbildung einzuordnen ist. Die Information ist Voraussetzung der ordnungsgemäßen Entstehung des konkreten Willens, an deren Nichterfüllung die Sanktion erfolgreicher Beschlussbekämpfung geknüpft ist vergleiche H. Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 182 FN 340). Das Gesetz fordert sogar als Voraussetzung der Wirksamkeit eines Beschlusses, dass allen Wohnungseigentümern zuvor Gelegenheit zur Äußerung gegeben wird vergleiche ders in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Rz 27 zu Paragraph 24, WEG). Selbst der vom Stimmrecht Ausgeschlossene muss Gelegenheit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung haben vergleiche ders aaO Rz 38).

Aus all diesen Beispielen ist zu ersehen, welche Bedeutung der Gesetzgeber des WEG der Eigentümerversammlung für die Willensbildung zugemessen hat.

Unter diesem Aspekt ist den Antragstellern darin Recht zu geben, dass ihre Minderheitsrechte auf Mitwirkung an der Willensbildung der Gemeinschaft erheblich eingeschränkt werden, wenn ihnen nur mehr alle fünf Jahre Gelegenheit geboten wird, ihre Argumente und Wünsche im hiezu vorgesehenen Forum - sei es auch nur zur Erzwingung einer Diskussion mit dem Dominator - vorzubringen. Durch den über Gebühr langen und konsequenten Ausschluss jeglicher Teilhabe an Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung wird für die Antragsteller ein unverhältnismäßiger Nachteil im Sinn des § 30 Abs 2 WEG 2002 bewirkt. Dem kann nicht mit dem zahnlosen Recht jedes Wohnungseigentümers auf Zustandekommen einer Eigentümerversammlung „hinzuwirken", begegnet werden. Im vorliegenden Fall haben die

Minderheitseigentümer zusammen nicht einmal jenes Quorum an Anteilen, das sie berechtigte, unter Angabe eines wichtigen Grundes die Einberufung der Eigentümerversammlung vom Verwalter zu verlangen (§ 25 Abs 1 WEG 2002).Unter diesem Aspekt ist den Antragstellern darin Recht zu geben, dass ihre Minderheitsrechte auf Mitwirkung an der Willensbildung der Gemeinschaft erheblich eingeschränkt werden, wenn ihnen nur mehr alle fünf Jahre Gelegenheit geboten wird, ihre Argumente und Wünsche im hiezu vorgesehenen Forum - sei es auch nur zur Erzwingung einer Diskussion mit dem Dominator - vorzubringen. Durch den über Gebühr langen und konsequenten Ausschluss jeglicher Teilhabe an Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung wird für die Antragsteller ein unverhältnismäßiger Nachteil im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 bewirkt. Dem kann nicht mit dem zahnlosen Recht jedes Wohnungseigentümers auf Zustandekommen einer Eigentümerversammlung „hinzuwirken", begegnet werden. Im vorliegenden Fall haben die Minderheitseigentümer zusammen nicht einmal jenes Quorum an Anteilen, das sie berechtigte, unter Angabe eines wichtigen Grundes die Einberufung der Eigentümerversammlung vom Verwalter zu verlangen (Paragraph 25, Absatz eins, WEG 2002).

Zumindest in einem Fall wie hier, wo die Vormachtsstellung des Dominators derart ausgestaltet ist, dass die Minderheitseigentümer zusammen nicht einmal über ein Viertel der Anteile verfügen, also die Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht erzwingen können, ist daher eine allein vom Dominator getragene Beschlussfassung über die Abhaltung von Eigentümerversammlungen nur alle fünf Jahre, gesetzwidrig im Sinn des § 24 Abs 6 iVm § 30 Abs 2 WEG 2002.Zumindest in einem Fall wie hier, wo die Vormachtsstellung des Dominators derart ausgestaltet ist, dass die Minderheitseigentümer zusammen nicht einmal über ein Viertel der Anteile verfügen, also die Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht erzwingen können, ist daher eine allein vom Dominator getragene Beschlussfassung über die Abhaltung von Eigentümerversammlungen nur alle fünf Jahre, gesetzwidrig im Sinn des Paragraph 24, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002.

In Stattgebung des Revisionsrekurses war daher der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederherzustellen.

Textnummer

E78228

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00138.05P.0830.000

Im RIS seit

29.09.2005

Zuletzt aktualisiert am

24.11.2011

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