

TE OGH 2004/2/10 5Ob255/03s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.02.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Hermine C*****, vertreten durch Ing. Herbert Cerny, 1050 Wien, Arbeitergasse 44/7, dieser vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, 2.) Ing. Karl K*****, und 3.) Herbert S*****, gegen die Antragsgegner 1.) Günther D*****, 2.) Ing. Ernst K*****, 3.) Emilie K*****, 4.) Helga M*****, 5.) Lothar H*****, 6.) Dr. Sven T*****, 7.) Olga M*****, und alle übrigen Miteigentümer der Liegenschaften EZ *****, alle vertreten durch Gabler & Gibel, Rechtsanwaltpartnerschaft in Wien, wegen Überprüfung der Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 (§ 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002), über die Revisionsrekurse der Erstantragstellerin und des Drittantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. April 2003, GZ 38 R 210/02t-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 20. Mai 2002, GZ 7 Msch 10005/02p-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Hermine C*****, vertreten durch Ing. Herbert Cerny, 1050 Wien, Arbeitergasse 44/7, dieser vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, 2.) Ing. Karl K*****, und 3.) Herbert S*****, gegen die Antragsgegner 1.) Günther D*****, 2.) Ing. Ernst K*****, 3.) Emilie K*****, 4.) Helga M*****, 5.) Lothar H*****, 6.) Dr. Sven T*****, 7.) Olga M*****, und alle übrigen Miteigentümer der Liegenschaften EZ *****, alle vertreten durch Gabler & Gibel, Rechtsanwaltpartnerschaft in Wien, wegen Überprüfung der Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002), über die Revisionsrekurse der Erstantragstellerin und des Drittantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. April 2003, GZ 38 R 210/02t-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 20. Mai 2002, GZ 7 Msch 10005/02p-8, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs des Drittantragstellers wird nicht Folge gegeben.

Hingegen wird dem Revisionsrekurs der Erstantragstellerin Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden insoweit aufgehoben, als der Sachantrag der Erstantragstellerin, den Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 8. 3. 2002 als rechtsunwirksam aufzuheben, abgewiesen wurde.

Im Umfang der Aufhebung wird die Wohnrechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaften EZ *****, auf denen sich die in den 70er Jahren errichtete Wohnhausanlage mit den Grundstücksadressen ***** befindet. Verwalterin der Anlage ist die Dr. D***** Immobilienverwaltungs GesmbH.

Im Jahre 2000/2001 ergab sich die Notwendigkeit einer Fassadensanierung beider Teile der Wohnungseigentumsanlage. Am 29. 5. 2001 richtete deshalb die Hausverwaltung ein Schreiben an sämtliche Wohnungseigentümer, in dem zunächst darauf hingewiesen wurde, dass in Absprache mit dem Hausausschuss die sogenannte Thewosan-Förderung in Anspruch genommen werde. Ziel dieser Förderungsmaßnahme sei die Reduktion von Luftschadstoffen zur Verbesserung der Umweltsituation. Der Vorteil für die Wohnungseigentümer bestehe in der umfassenden wärmetechnischen Sanierung des Objekts, vor allem aber in einer nicht rückzahlbaren Förderungsleistung von maximal ATS 800,- je m² Nutzfläche, wobei jedoch höchstens ein Drittel der Gesamtsanierungskosten gefördert werde. Spätestens bis zum Beginn der umfassenden Sanierung der Wohnhausanlage sei es aus Förderungsgründen notwendig, sämtliche allenfalls noch vorhandenen alten Fenster (Holzverbundfenster) zu erneuern, bevor die geplante Vollwärmeschutzisolierung aufgebracht wird. Laut Kostenschätzung würden die Gesamtkosten voraussichtlich netto rund ATS 8,8 Millionen abzüglich einer Förderung von rund ATS 2,9 Millionen betragen, wobei die Förderungsempfehlung des WBSF bereits eingelangt sei. Die erforderlichen Eigenmittel seien derzeit in den Rücklagen vorhanden. Sollten für derzeit nicht absehbare Aufwendungen der Wohnhausanlage zusätzliche Mittel erforderlich sein, würden allenfalls die Einhebungen für die Rücklage erhöht; in Absprache mit dem Hausausschuss werde eine solche Erhöhung jedoch die in der Ansparphase für die Sanierung eingehobenen Beträge nicht übersteigen. Da für eine Sanierung dieser Größenordnung laut Förderungsbestimmungen eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden müsse, um die endgültige Förderungszusage der Magistratsabteilung 50 zu bekommen, rechne man mit einem Beginn der Sanierungsarbeiten für das Jahr 2002.

Beigeschlossen waren diesem Schreiben einerseits eine Auflistung der bisherigen Leistungen durch die Hausverwaltung, andererseits eine Erläuterung der weiteren Vorgangsweise mit dem Hinweis, dass eine Abstimmung aller Wohnungseigentümer über die Inanspruchnahme der Förderung im Rahmen der thermisch energetischen Wohnhaussanierung durchzuführen sein werde. Für den Fall der Zustimmung der Wohnungseigentümer wurde die weitere Vorgangsweise detailliert aufgelistet.

Das Sanierungskonzept sieht unter dem Titel "bauliche Maßnahmen" ua Folgendes vor: Sanierung und Wärmedämmung der Fassaden und Feuermauern sowie Austausch der alten Holzfenster durch Kunststofffenster, Sanierung und Isolierung des Flachdachs, Isolierung der Terrassen, Isolierung gegen unbeheizte Gebäudeteile, Sanierung und Abdichtung der Loggien. Dazu kommen haustechnische Maßnahmen, etwa im Bereich der elektrischen Anlage, der Heizung und der Lüftungsanlage. Unter Punkt 6 des Konzeptes ist einer Kostenaufstellung auf Basis der Kostenschätzung aus dem Sanierungskonzept unter Inanspruchnahme der Förderungsmöglichkeiten im Rahmen der Thewosan eine Kostenaufstellung der Sanierung der Wohnhausanlage ohne diese Förderung Thewosan gegenüber gestellt. Im Sanierungskonzept (das schon Grundlage des Verfahrens 7 Msch 30/01z des Erstgerichtes war), ist vorgesehen, dass der Fenstertausch eine Eigenleistung der Wohnungseigentümer ist und Großteils bereits durchgeführt wurde.

Jedem einzelnen dieser Schreiben war ein Abstimmungsbogen folgenden Inhalts beigelegt:

"Als Miteigentümer der Liegenschaft ***** habe ich das Schreiben des Dr. D*****, Immobilienverwaltungs GesmbH vom 22. 5. 2001 hinsichtlich der Sanierung der Wohnhausanlage zur Kenntnis genommen und gebe meine Entscheidung wie folgt bekannt:

"Ich bin mit der Sanierung unter Anspruchnahme der Thewosan-Förderung einverstanden; die alten Holzfenster meiner Wohnung werde ich zu Beginn der Sanierung durch Kunststofffenster ersetzen", bzw "ich bin für die Sanierung ohne Inanspruchnahme des Thewosan-Förderungskonzeptes".

Der unterschriebene Abstimmungsbogen sollte bis spätestens 22. 6. 2001 an die Verwaltung zurückgeschickt werden.

Mit Schreiben vom 10. 8. 2001 an sämtliche Wohnungseigentümer der Wohnhausanlage gab die Hausverwaltung das vorläufige Abstimmungsergebnis bekannt. Sie teilte mit, dass sich anlässlich der Abstimmung bis jetzt bereits über 52 % der Wohnungseigentümer - gemessen nach Liegenschaftsanteilen - für die Durchführung der Sanierung mit der Thewosan-Förderung ausgesprochen hätten und dadurch ein gültiger Beschluss vorliege. Das Schreiben wurde am 14. 8. 2001 auch in beiden Häusern der Liegenschaft am schwarzen Brett zum Aushang gebracht.

Die Erstantragstellerin war mit keinem der beiden Vorschläge einverstanden und stellte deshalb am 17. 8. 2001 beim Erstgericht den Antrag, den Mehrheitsbeschluss vom 10. August 2001 für nichtig erklären. Der Zweitantragsteller hat sich diesem Sachantrag inhaltlich angeschlossen, ohne allerdings dezidiert einen eigenen Antrag auf Nichtigerklärung (Rechtsunwirksamkeitserklärung) des Mehrheitsbeschlusses zu stellen (7 Msch 30/01z des BG Favoriten). Mit Sachbeschluss des Erstgerichtes vom 2. 11. 2001 wurde daraufhin der Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer der Liegenschaft ***** , betreffend die Sanierung des Hauses unter Inanspruchnahme der Thewosan-Förderung (Fassadensanierung Thewosan - Hausanschlag am 14. August 2001) für unwirksam erklärt, wobei in diesem Sachbeschluss zunächst festgehalten wurde, dass die geplanten Maßnahmen Erhaltungsarbeiten darstellen, die in den Bereich der ordentlichen Verwaltung des Hauses fallen. Die Rechtsunwirksamkeitserklärung des Mehrheitsbeschlusses erfolgte ausschließlich deshalb, weil der beabsichtigte Austausch der alten Holzfenster durch Kunststofffenster (und der Außentüren) als Eigenleistung der Wohnungseigentümer eine unzulässige Überwälzung von Erhaltungspflichten (§ 3 MRG) auf den einzelnen Wohnungseigentümer darstelle. Dieser Sachbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

Die Erstantragstellerin war mit keinem der beiden Vorschläge einverstanden und stellte deshalb am 17. 8. 2001 beim Erstgericht den Antrag, den Mehrheitsbeschluss vom 10. August 2001 für nichtig erklären. Der Zweitantragsteller hat sich diesem Sachantrag inhaltlich angeschlossen, ohne allerdings dezidiert einen eigenen Antrag auf Nichtigerklärung (Rechtsunwirksamkeitserklärung) des Mehrheitsbeschlusses zu stellen (7 Msch 30/01z des BG Favoriten). Mit Sachbeschluss des Erstgerichtes vom 2. 11. 2001 wurde daraufhin der Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer der Liegenschaft ***** , betreffend die Sanierung des Hauses unter Inanspruchnahme der Thewosan-Förderung (Fassadensanierung Thewosan - Hausanschlag am 14. August 2001) für unwirksam erklärt, wobei in diesem Sachbeschluss zunächst festgehalten wurde, dass die geplanten Maßnahmen Erhaltungsarbeiten darstellen, die in den Bereich der ordentlichen Verwaltung des Hauses fallen. Die Rechtsunwirksamkeitserklärung des Mehrheitsbeschlusses erfolgte ausschließlich deshalb, weil der beabsichtigte Austausch der alten Holzfenster durch Kunststofffenster (und der Außentüren) als Eigenleistung der Wohnungseigentümer eine unzulässige Überwälzung von Erhaltungspflichten (Paragraph 3, MRG) auf den einzelnen Wohnungseigentümer darstelle. Dieser Sachbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

Da im gegenständlichen Haus bereits von mehreren Wohnungseigentümern - auf eigene Kosten - die ursprünglich eingebauten Holzfenster bzw -türen gegen modernere Kunststofffenster (-türen) ausgetauscht worden waren, stellte sich für die weitere Vorgangsweise die Frage, ob und allenfalls wie nunmehr jenen Wohnungseigentümern, die bereits auf eigene Kosten den Austausch der Fenster (bzw Türen) vorgenommen hatten, ihre Kosten angemessen abgegolten werden. Es wurde deshalb für den 10. 12. 2001 eine Hausversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft einberufen. Als Tagesordnungspunkt wurde die Festlegung der weiteren Vorgangsweise in der Angelegenheit Thewosan-Sanierung bekannt gegeben, da der vorhandene Beschluss im Zusammenhang mit der Finanzierung des Fenstertausches vom Gericht aufgehoben wurde.

Bei dieser Hausversammlung wurde abermals die Thewosan-Förderung erläutert, insbesondere die Zielvorstellung der Stadt Wien, die sogenannten "Plattenbauten" aus den 60-er und frühen 70-er Jahren einer umfassenden Sanierung zu unterziehen. Dabei wurde nochmals nachdrücklich darauf hingewiesen, dass bei diesem Thewosan-Konzept nicht die Heizkostenberechnung im Vordergrund stehe, sondern eine Reduktion der Energieverluste, durch die eine größere Behaglichkeit in den Wohnungen erreicht werde. Das Ergebnis der Sanierung werde vor allem eine zeitgemäße Adaptierung der Bausubstanz zur Werterhaltung sein. Festgehalten wurde bei dieser Hausversammlung auch nochmals, dass von der Wohnungseigentümergeinschaft bereits vor einigen Jahren der Beschluss gefasst worden sei, die Gebäudehülle umfassend mit einem Vollwärmeschutz zu sanieren, dafür bereits eine einmalige

Rücklagendotierung von insgesamt EUR 327.000,-- erfolgt und auch die monatliche Rücklagendotierung entsprechend angepasst worden sei. Der Rücklagenstand per 31. 12. 2001 wurde mit EUR 517.257,78 bekannt gegeben. Zur Sprache kamen auch der geplante Leistungsumfang und die damit verbundenen Kosten (exklusive Fenstertausch) laut Kostenschätzung aus der Förderungseinreichung (EUR 640.393,01 zuzüglich Umsatzsteuer) sowie die Förderungsmodalitäten und der daraus resultierende Förderungsbetrages (EUR 213.440,11). Die Sanierung des gegenständlichen Objektes sei als eines der ersten Förderungsansuchen positiv begutachtet worden. Die Förderungsempfehlung laufe im Mai 2002 ab, man werde um eine Verlängerung ansuchen.

Bei dieser Hausversammlung wurde den Wohnungseigentümern auch mitgeteilt, dass eine Anfechtung des im Verfahren 7 Msch 30/01z des BG Favoriten ergangenen Sachbeschlusses nicht erfolgen werde. Es wurde zwar erörtert, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Jahre 1983 berücksichtigt wurde, wonach jeder Wohnungseigentümer seine Fenster und Türen selbst instandzuhalten habe; dieser Beschluss sei allerdings damals von drei Wohnungseigentümern nicht unterfertigt worden und habe auch keine Pflicht zum Austausch zu einem von der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzten Termin vorgesehen.

Kernpunkt der Versammlung war die Erörterung der Frage, welche Konsequenzen sich aus dem Sachbeschluss 7 Msch 30/01z ergeben, im Hinblick darauf, dass von einigen Wohnungseigentümern bereits - auf eigene Kosten - Fenster bzw Türen auf modernere Produkte ausgetauscht wurden. Hierzu wurde der Entwurf eines neuen Abstimmungsformulars vorgelegt und erläutert. Abgestimmt werden solle nun bei grundsätzlich gleichem Leistungsumfang unter anderem darüber, dass nicht nur die Kosten aller noch zu tauschenden alten Fenster, sondern auch jene der bereits von den jeweiligen Wohnungseigentümern getauschten Fenster von der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß dem im Zuge der Thewosan-Sanierung zu ermittelnden Ausschreibungsergebnis nach Liegenschaftsanteilen getragen werden. Wohnungseigentümer, die ihre Fenster - auf eigene Kosten - auf den Förderungsbestimmungen entsprechende Fenster getauscht hatten, sollten die Kosten maximal in Höhe der hiedurch für die Wohnungseigentümergeinschaft eingetretenen Ersparnis refundiert erhalten. Durch die vorhandene Rücklage nicht gedeckte Kosten würden durch eine einmalige Rücklagendotierung der Wohnungseigentümergeinschaft finanziert. Somit sollte der Fenster- bzw Türentausch mit geschätzten Kosten von zusätzlich ca EUR 181.682,-- zuzüglich Umsatzsteuer durch die Wohnungseigentümergeinschaft gesetzeskonform finanziert werden; davon seien für die Refundierung der bereits getauschten Fenster und Türen ca EUR 117.149,-- erforderlich.

Bereits bei dieser Hausversammlung kündigte der Vertreter der Erstantragstellerin an, einen allfälligen Beschluss wieder anzufechten. Seiner Meinung nach habe eine Refundierung der Fensterkosten auf Zeitwertbasis zu erfolgen.

An sämtliche Wohnungseigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften wurde daraufhin wiederum ein Abstimmungsbogen unter dem Titel "Fassadensanierung Thewosan" zur Abstimmung versandt. Dieser Abstimmungsbogen enthält nachstehende Punkte:

l) Ich bin mit der Sanierung unter Inanspruchnahme der Thewosan-Förderung einverstanden(römisch eins) Ich bin mit der Sanierung unter Inanspruchnahme der Thewosan-Förderung einverstanden.

a) Diese Zustimmung umfasst die Kostentragung durch die Wohnungseigentümergeinschaft für den bereits erfolgten oder bis zum Abschluss der Thewosan-Sanierung erfolgenden Austausch sämtlicher Fenster und Türen, sofern diese Teile der Hausfassade sind.

b) Wohnungseigentümern, die diesen Austausch bereits auf eigene Kosten (allfällige Zahlungen der Wohnungseigentümergeinschaft wirken abzugsmindernd) so durchgeführt haben, dass die Fenster und Türen den Anforderungen der Thewosan-Förderung entsprechen, erhalten von der Wohnungseigentümergeinschaft den von diesen nachweislich getätigten Aufwand abzüglich Umsatzsteuer, höchstens jedoch bzw mangels Feststellbarkeit des tatsächlichen Aufwands einen Betrag exklusive Umsatzsteuer, den der tatsächliche Austausch für die jeweilige Wohnung (Anzahl, Größe der Fenster und Türen) im Zuge der Gesamtsanierung für gleiche Fenster und Türen erfordern würde, refundiert.

c) Sofern die jeweils vorhandene Rücklage für die Finanzierung dieser Maßnahme nicht ausreicht, erfolgt die Finanzierung des tatsächlichen Fenster- bzw Türenaustausches durch außerplanmäßige Rücklagendotierung, eine Kompensation mit Forderungen gemäß Punkt b des jeweiligen Wohnungseigentümers an die Wohnungseigentümergeinschaft ist zulässig.

II) Ich bin für die Sanierung ohne Inanspruchnahme des Thewosan-Förderungskonzeptes
II) Ich bin für die Sanierung ohne Inanspruchnahme des Thewosan-Förderungskonzeptes.

Die Erstantragstellerin erklärte sich mit keinem der beiden Vorschläge einverstanden.

Mit Schreiben vom 6. 3. 2002 teilte die Hausverwaltung das Ergebnis der neuerlichen Abstimmung mit. Demnach haben sich 75,1095 % der Wohnungseigentümer, gemessen nach Liegenschaftsanteilen, für die Durchführung der Sanierung mit der Thewosan-Förderung ausgesprochen, 4,1199 % haben für eine Sanierung ohne Inanspruchnahme der Förderung gestimmt, 4,8163 % waren mit keiner der vorgeschlagenen Varianten einverstanden. Die übrigen Wohnungseigentümer haben keine Erklärung abgegeben.

Dieses Schreiben wurde am 8. 3. 2002 durch die Hausverwaltung per Aushang im Hause der gegenständlichen Wohnhausanlage bekannt gegeben.

Per 1. 1. 2002 war für die Wohnhausanlage eine Rücklage von EUR 534.655,36 vorhanden. Erhebungen, welche Wohnungseigentümer bereits Außenfenster bzw. -türen ausgetauscht haben, wurden durch die Hausverwaltung bereits durchgeführt; welche der bereits getauschten Fenster und Türen den Bestimmungen der Thewosan-Förderung entsprechen (oder nicht), soll erst im Zuge der Detailplanung geklärt werden.

Am 19. 3. 2002 stellte die Erstantragstellerin beim Erstgericht den Sachantrag, den Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 8. 3. 2002 als rechtsunwirksam aufzuheben. Sie begründete dieses Begehren im Wesentlichen damit, dass es nicht angehe, den Wohnungseigentümern, die ihre alten Fenster und Türen bereits durch neue ersetzt haben, mehr als den Zeitwert zu vergüten. Außerdem sei zu prüfen, ob es sich beim Fenster- und Türentausch um Maßnahmen der ordentlichen Erhaltung des Hauses gehandelt habe. Verschönerungen und Verbesserungen wären von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst zu tragen. Da die beschlossene (nach Ansicht der Erstantragstellerin rechtswidrige) Vergütung ein wesentliches Element der Abstimmung gewesen sei, müsse der gesamte Beschluss angefochten werden.

Dem Sachantrag der Erstantragstellerin ist im Zuge des Verfahrens der Zweitantragsteller beigetreten. Auf das Begehren des Drittantragstellers wird noch zurückzukommen sein.

Die Antragsgegner haben aus Gründen, die hier nicht weiter dargelegt werden müssen, die Abweisung des Sachantrags beantragt.

Das Erstgericht wies den Sachantrag der Erstantragstellerin ab und jenen des Zweitantragstellers zurück (der Drittantragsteller hatte im Zeitpunkt dieser Entscheidung noch kein Anfechtungsbegehren gestellt). Ausgehend von den eingangs (etwas verkürzt) wiedergegebenen Feststellungen vertrat es die Rechtsansicht, dass die Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften mehrheitlich - nach Maßgabe des geförderten Thewosan-Konzepts - eine Fassadensanierung beschlossen hätten, die auch den Austausch der Fenster und Türen umfasse. Die Sanierung sehe eine Vollwärmeschutzfassade und andere Wärmedämmungsmaßnahmen vor. Derartige Arbeiten seien als Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 anzusehen. Zusätzlich sei beschlossen worden, denjenigen Wohnungseigentümern, die bereits alte Holzaußenfenster/-Türen ausgetauscht haben, die hierfür aufgewendeten Kosten - höchstbegrenzt durch den tatsächlichen Aufwand abzüglich Umsatzsteuer bzw durch den Betrag, der für den Austausch der Fenster und Türen im Zuge der Gesamtsanierung für erforderlich wäre, zu refundieren. Auch dies stelle eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Damit sei der Beschluss inhaltlich gar nicht anfechtbar. Der Zweitantragsteller habe den genannten Beschluss nicht fristgerecht innerhalb der Monatsfrist des § 13b Abs 4 lit a WEG 1975 angefochten. Das Erstgericht wies den Sachantrag der Erstantragstellerin ab und jenen des Zweitantragstellers zurück (der Drittantragsteller hatte im Zeitpunkt dieser Entscheidung noch kein Anfechtungsbegehren gestellt). Ausgehend von den eingangs (etwas verkürzt) wiedergegebenen Feststellungen vertrat es die Rechtsansicht, dass die Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften mehrheitlich - nach Maßgabe des geförderten Thewosan-Konzepts - eine Fassadensanierung beschlossen hätten, die auch den Austausch der Fenster und Türen umfasse. Die Sanierung sehe eine Vollwärmeschutzfassade und andere Wärmedämmungsmaßnahmen vor. Derartige Arbeiten seien als Erhaltungsarbeiten im Sinne des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 anzusehen. Zusätzlich sei beschlossen worden, denjenigen Wohnungseigentümern, die bereits alte Holzaußenfenster/-Türen ausgetauscht haben, die hierfür aufgewendeten Kosten - höchstbegrenzt durch den tatsächlichen Aufwand abzüglich Umsatzsteuer bzw durch den Betrag, der für den Austausch der Fenster und

Türen im Zuge der Gesamtanierung für erforderlich wäre, zu refundieren. Auch dies stelle eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Damit sei der Beschluss inhaltlich gar nicht anfechtbar. Der Zweitantragsteller habe den genannten Beschluss nicht fristgerecht innerhalb der Monatsfrist des Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera a, WEG 1975 angefochten.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, und zwar hinsichtlich des Zweitantragstellers mit der Maßgabe, dass dessen Anfechtungsbegehren nicht zurück-, sondern abgewiesen wurde. Außerdem gab es einem Rekurs des Drittantragstellers, den dieser in Form einer dem Rechtsmittelbegehren der Erstantragstellerin beitretenen Rekursbeantwortung erhoben hatte, keine Folge.

Vom Zweitantragsteller liegt kein Rechtsmittel gegen den zweitinstanzlichen Sachbeschluss vor, sodass auf die ihn betreffenden Entscheidungsgründe nicht weiter einzugehen ist.

Zur Bestätigung der Abweisung des Anfechtungsbegehrens der Erstantragstellerin führte das Rekursgericht im Wesentlichen aus:

Die Erstantragstellerin wende sich zutreffend nicht gegen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach die Sanierungsarbeiten als Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren und damit eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung seien (vgl MietSlg 48.491; 52.578). Sie beschwere sich lediglich dagegen, dass denjenigen Wohnungseigentümern, die die Fenster und Türen bereits saniert haben, die diesbezüglichen Kosten rückerstattet werden sollen. Das dazu vorgetragene Argument, dass nach der Entscheidung des OGH vom 7. 7. 1998, 5 Ob 4/98v (teilweise veröffentlicht in immolex 1999/15) den Miteigentümern kein Anspruch auf Ersatz von vor der Generalsanierung des Hauses aufgewendeter Kosten für den Austausch von Türen zustehe, sei aber nicht zielführend. Die Erstantragstellerin wende sich zutreffend nicht gegen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach die Sanierungsarbeiten als Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren und damit eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung seien vergleiche MietSlg 48.491; 52.578). Sie beschwere sich lediglich dagegen, dass denjenigen Wohnungseigentümern, die die Fenster und Türen bereits saniert haben, die diesbezüglichen Kosten rückerstattet werden sollen. Das dazu vorgetragene Argument, dass nach der Entscheidung des OGH vom 7. 7. 1998, 5 Ob 4/98v (teilweise veröffentlicht in immolex 1999/15) den Miteigentümern kein Anspruch auf Ersatz von vor der Generalsanierung des Hauses aufgewendeter Kosten für den Austausch von Türen zustehe, sei aber nicht zielführend.

Da die Sanierung der Fassade unter Einschluss der Fenster und Außentüren als Erhaltungsarbeiten und damit als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren sei, müsse dies auch für die von einzelnen Wohnungseigentümern bereits vorweg durchgeführten Arbeiten eben dieser Art gelten. Nach Maßgabe des angefochtenen Beschlusses würden die Kosten dieser Arbeiten ohnedies nur ersetzt, wenn diese so durchgeführt wurden, dass die Fenster und Türen (wie auch die anderen durchzuführenden Arbeiten) dem Thewosan-Förderungskonzept entsprechen, sodass auch der Kostenersatz den Erhaltungsarbeiten zuzurechnen sei. Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 könne jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass Arbeiten im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002, also Erhaltungsarbeiten, binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. In der 5 Ob 4/98v habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass nur für solche Arbeiten kein Ersatz verlangt werden könne, bei denen jeder Hinweis fehlt, dass die Miteigentümergeinschaft zur Durchführung der Arbeiten verpflichtet gewesen wäre. Handle es sich - wie hier - um Erhaltungsarbeiten, wäre die Miteigentümergeinschaft zur Durchführung der Arbeiten verpflichtet gewesen. Es sei daher nicht davon auszugehen, dass diejenigen Wohnungseigentümer, die die Erhaltungsarbeiten durchführten, nicht für die Miteigentümergeinschaft tätig wurden und daher keinen Ersatzanspruch haben. Da die Sanierung der Fassade unter Einschluss der Fenster und Außentüren als Erhaltungsarbeiten und damit als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren sei, müsse dies auch für die von einzelnen Wohnungseigentümern bereits vorweg durchgeführten Arbeiten eben dieser Art gelten. Nach Maßgabe des angefochtenen Beschlusses würden die Kosten dieser Arbeiten ohnedies nur ersetzt, wenn diese so durchgeführt wurden, dass die Fenster und Türen (wie auch die anderen durchzuführenden Arbeiten) dem Thewosan-Förderungskonzept entsprechen, sodass auch der Kostenersatz den Erhaltungsarbeiten zuzurechnen sei. Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 könne jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass Arbeiten im Sinne des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002, also Erhaltungsarbeiten, binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. In der 5 Ob 4/98v habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass nur für solche Arbeiten kein Ersatz verlangt werden könne, bei denen jeder Hinweis fehlt, dass die Miteigentümergeinschaft zur Durchführung der Arbeiten verpflichtet gewesen wäre. Handle es sich - wie hier - um Erhaltungsarbeiten, wäre die

Miteigentümergeinschaft zur Durchführung der Arbeiten verpflichtet gewesen. Es sei daher nicht davon auszugehen, dass diejenigen Wohnungseigentümer, die die Erhaltungsarbeiten durchführten, nicht für die Miteigentümergeinschaft tätig wurden und daher keinen Ersatzanspruch haben.

Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, die von einigen Wohnungseigentümern vorfinanziert Erhaltungsarbeiten nachträglich zu bezahlen, sei daher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung erfolgt. Es könne keinen Unterschied machen, ob die Finanzierung und Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Nachhinein genehmigt und zurückbezahlt oder pro futuro beschlossen wird. Sowohl die Durchführung von Erhaltungsarbeiten als auch die Finanzierung (MietSlg 30.564) erfolge im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. Die Erstantragstellerin habe nie behauptet (was auch nicht dem Akteninhalt entspreche), dass durch die im Nachhinein finanzierten Arbeiten extreme Kosten verursacht würden (5 Ob 142/01w = WoBl 2001/212). Dass diese Aufwendungen nur nach ihrer Zweckmäßigkeit ersetzt werden, sei im angefochtenen Beschluss ohnehin vorgesehen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass die Antragstellerin selbst vorweg, allerdings ohne Beschlussfassung, die von ihr erneuerten Fenster bzw Türen von der Wohnungseigentümergeinschaft ersetzt erhielt. Es erscheine daher billig, dass sie ihrerseits den anderen Wohnungseigentümern anteilig deren Kosten ersetzt. Auch für die Antragstellerin gelte der im WEG geltende Grundsatz, wonach nur derjenige den "guten Tropfen" genießen darf, der auch den "bösen" in Kauf nimmt (vgl Call in WoBl zu 2001/212). Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass die Antragstellerin selbst vorweg, allerdings ohne Beschlussfassung, die von ihr erneuerten Fenster bzw Türen von der Wohnungseigentümergeinschaft ersetzt erhielt. Es erscheine daher billig, dass sie ihrerseits den anderen Wohnungseigentümern anteilig deren Kosten ersetzt. Auch für die Antragstellerin gelte der im WEG geltende Grundsatz, wonach nur derjenige den "guten Tropfen" genießen darf, der auch den "bösen" in Kauf nimmt vergleiche Call in WoBl zu 2001/212).

Das Begehren der Erstantragstellerin sei daher nicht berechtigt.

Dem Rekurs des Drittantragstellers gab das Rekursgericht ebenfalls nicht Folge. Er war dem Rekursantrag der Erstantragstellerin, den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 8. 3. 2002 für rechtsunwirksam zu erklären, in einer Rekursbeantwortung beigetreten. Das Rekursgericht sah jedoch keinen Anlass, auf dieses Rechtsmittelbegehren näher einzugehen. Die Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses vom 8. 3. 2002 sei nämlich im Zeitpunkt der Erhebung des Rekurses am 3. 3. 2003 - der erstmaligen Äußerung des Drittantragstellers, die als Anfechtung des Beschlusses verstanden werden könne - längst verfristet gewesen. Aus diesem Grund stelle sich auch die Frage einer Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nicht. Es bedürfe keiner Erörterung der verfristeten Bekämpfung des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Drittantragsgegner.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Die Beantwortung der Frage, ob der strittige Teil der angefochtenen Beschlussfassung eine Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung darstellt, gehe nämlich in ihrer Bedeutung nicht über den Einzelfall hinaus.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss haben die Erstantragstellerin sowie der Drittantragsteller ao Revisionsreurse erhoben. Die Erstantragstellerin strebt mit ihrem Rechtsmittel primär die sofortige Stattgebung ihres Sachantrags (also eine diesbezügliche Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung an), hat aber auch einen Aufhebungsantrag gestellt; der Rechtsmittelantrag des Drittantragstellers zielt darauf ab, den zweitinstanzlichen Sachbeschluss aufzuheben und dem Rekursgericht die neuerliche Entscheidung über sein Begehren aufzutragen.

Den übrigen Parteien des Verfahrens (Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft) wurde die Beantwortung der Revisionsreurse freigestellt. Sie haben von dieser Äußerungsmöglichkeit durch eine Beantwortung des Revisionsrekurses der Erstantragstellerin Gebrauch gemacht; in dieser Revisionsrekursbeantwortung wurde die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsreurse sind, wie sich aus den folgenden Erwägungen ergeben wird, zulässig; berechtigt - und zwar iSd Aufhebungsbegehrens - ist jedoch nur das Rechtsmittel der Erstantragstellerin.

1.) Zum Revisionsrekurs der Erstantragstellerin:

Sie wendet sich vor allem gegen die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass es sich auch dann um eine Angelegenheit

der ordentlichen Verwaltung handle, wenn eine Generalsanierung der Fassade zum Zweck einer besseren Wärmedämmung inklusive Fenster- und Türentausch mit der Maßgabe beschlossen wird, jenen Miteigentümern, die bereits zuvor die Fenster und Türen - den Förderungsbestimmungen entsprechend - auf eigene Kosten erneuert hatten, die dadurch eingetretene Ersparnis (und nicht nur die aufgewendeten Kosten auf Basis des jeweiligen Zeitwertes der Investition) aus der Rücklage zu refundieren. Außerdem sei zu Klären, ob die Rücklage überhaupt zu diesem Zweck verwendet werden darf.

Dazu wurde erwogen:

Vorauszuschicken ist, dass die Überprüfung des am 8. 3. 2002 bekannt gemachten Mehrheitsbeschlusses gemäß § 56 Abs 9 WEG 2002 nach den einschlägigen Vorschriften des WEG 1975 zu erfolgen hat. Die Verweisung auf das neue Anfechtungsrecht - durch die Zitierung des § 24 Abs 6 WEG 2002 - umfasst nämlich gleichermaßen die Rüge formeller und materieller Mängel der Beschlussfassung; beide Anfechtungsgründe sind an altem Recht zu messen, wenn der Beschluss vor dem 1. 7. 2002 kundgemacht wurde. Vorauszuschicken ist, dass die Überprüfung des am 8. 3. 2002 bekannt gemachten Mehrheitsbeschlusses gemäß Paragraph 56, Absatz 9, WEG 2002 nach den einschlägigen Vorschriften des WEG 1975 zu erfolgen hat. Die Verweisung auf das neue Anfechtungsrecht - durch die Zitierung des Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 - umfasst nämlich gleichermaßen die Rüge formeller und materieller Mängel der Beschlussfassung; beide Anfechtungsgründe sind an altem Recht zu messen, wenn der Beschluss vor dem 1. 7. 2002 kundgemacht wurde.

Formelle Mängel sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Sie könnten zwar zugleich mit inhaltlichen Mängeln geltend gemacht werden (vgl 5 Ob 197/97z = immolex 1998, 15/11), doch hat die Erstantragstellerin gar nicht behauptet, es seien im Anlassfall die formellen Vorschriften für die Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft verletzt worden. Formelle Mängel sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Sie könnten zwar zugleich mit inhaltlichen Mängeln geltend gemacht werden (vergleiche 5 Ob 197/97z = immolex 1998, 15/11), doch hat die Erstantragstellerin gar nicht behauptet, es seien im Anlassfall die formellen Vorschriften für die Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft verletzt worden.

Was die von der Erstantragstellerin geltend gemachten inhaltlichen Mängel des angefochtenen Beschlusses betrifft, ist ihr insoweit beizupflichten, als sie den Gegenstand der Beschlussfassung der außerordentlichen Verwaltung zuordnet. Die Generalsanierung einer Fassade zur Erreichung eines besseren Wärmeschutzes und der dabei durchgeführte Austausch alter Fenster und Türen kann zwar durchaus als Erhaltungsarbeit iSd § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 iVm § 3 Abs 2 Z 5 MRG und damit als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung qualifiziert werden (5 Ob 81, 82/94 = WoBI 1998, 144/101), wenn sich keine besonderen Finanzierungsprobleme stellen (vgl 5 Ob 301/01b = immolex 2003/10), doch schlägt diese Qualifikation nicht automatisch auf Maßnahmen durch, die im Zuge einer solchen Erhaltungsarbeit mitbeschlossen werden. Dass jenen Miteigentümern, die bereits auf eigene Kosten einen Fenster- und Türentausch durchgeführt haben, der Aufwand zu Lasten der Rücklage refundiert werden soll, ist nicht mehr dem Begriff jener rechtlichen oder tatsächlichen Verwaltungsmaßnahmen zu unterstellen, die sich im gewöhnlichen Lauf der Dinge (einer Erhaltungsarbeit) als notwendig und zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller Miteigentümer dienen (oder jedenfalls auch zugunsten von Miteigentümern ausschlagen, die von der Maßnahme nicht unmittelbar profitieren) und keine besonderen Kosten verursachen. Genau darin läge aber das Wesen einer Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung (vgl Gamerith in Rummel³, Rz 4 zu § 833 ABGB); was davon nicht umfasst ist, kann folgerichtig nur der außerordentlichen Verwaltung zugeordnet werden. Damit sprengte die den Mit- und Wohnungseigentümern der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften zur Beschlussfassung vorgelegte Angelegenheit (eine an sich der ordentlichen Verwaltung zuzurechnende Erhaltungsarbeiten an außergewöhnliche Bedingungen zu knüpfen bzw mit außergewöhnlichen Maßnahmen einhergehen zu lassen) den Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 (vgl 3 Ob 562/86 = MietSlg 38.048, wonach zwar die Eintreibung von Mietzinsrückständen der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen ist, nicht aber deren Aufrechnung mit Gegenforderungen an die Gemeinschaft zur Vermeidung eines Prozesses). Was die von der Erstantragstellerin geltend gemachten inhaltlichen Mängel des angefochtenen Beschlusses betrifft, ist ihr insoweit beizupflichten, als sie den Gegenstand der Beschlussfassung der außerordentlichen Verwaltung zuordnet. Die Generalsanierung einer Fassade zur Erreichung eines besseren Wärmeschutzes und der dabei durchgeführte Austausch alter Fenster und Türen kann zwar durchaus als Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG und damit als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung qualifiziert werden (5 Ob 81, 82/94 = WoBI 1998,

144/101), wenn sich keine besonderen Finanzierungsprobleme stellen vergleiche 5 Ob 301/01b = immolex 2003/10), doch schlägt diese Qualifikation nicht automatisch auf Maßnahmen durch, die im Zuge einer solchen Erhaltungsarbeit mitbeschlossen werden. Dass jenen Miteigentümern, die bereits auf eigene Kosten einen Fenster- und Türentausch durchgeführt haben, der Aufwand zu Lasten der Rücklage refundiert werden soll, ist nicht mehr dem Begriff jener rechtlichen oder tatsächlichen Verwaltungsmaßnahmen zu unterstellen, die sich im gewöhnlichen Lauf der Dinge (einer Erhaltungsarbeit) als notwendig und zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller Miteigentümer dienen (oder jedenfalls auch zugunsten von Miteigentümern ausschlagen, die von der Maßnahme nicht unmittelbar profitieren) und keine besonderen Kosten verursachen. Genau darin läge aber das Wesen einer Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung vergleiche Gamerith in Rummel³, Rz 4 zu Paragraph 833, ABGB); was davon nicht umfasst ist, kann folgerichtig nur der außerordentlichen Verwaltung zugeordnet werden. Damit sprengte die den Mit- und Wohnungseigentümern der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften zur Beschlussfassung vorgelegte Angelegenheit (eine an sich der ordentlichen Verwaltung zuzurechnende Erhaltungsarbeiten an außergewöhnliche Bedingungen zu knüpfen bzw mit außergewöhnlichen Maßnahmen einhergehen zu lassen) den Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 vergleiche 3 Ob 562/86 = MietSlg 38.048, wonach zwar die Eintreibung von Mietzinsrückständen der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen ist, nicht aber deren Aufrechnung mit Gegenforderungen an die Gemeinschaft zur Vermeidung eines Prozesses).

Wegen des Zusammenhangs des beschlossenen Investitionsersatzes mit Erhaltungsarbeiten iSd§ 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 liegt allerdings auch keine dem§ 834 ABGB zu unterstellende wichtige Veränderung vor, die - de facto - der Einstimmigkeit der Mit- und Wohnungseigentümer bedurft hätte (der in der Entscheidung 5 Ob 2330/96z = immolex 1998, 86/51 = WoBl 1998, 116/71 mit Anm von Call entschiedene Fall ist mit dem gegenständlichen nicht vergleichbar). Es geht vielmehr um eine Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung iSd § 14 Abs 3 WEG 1975 (vgl 5 Ob 2124/96f = WoBl 1997, 234/94 mit Anm von Niedermayr = SZ 70/34). Der mehrheitlich gefasste Beschluss der Mit- und Wohnungseigentümer, den von einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft vorgenommenen Austausch von Fenstern und Türen als Erhaltungsaufwand anzuerkennen und ihn abzugelten, hatte zwar im weiteren Sinn die ordnungsgemäße Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft zum Gegenstand, ging aber über eine Veränderung, wie sie in § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 umschrieben ist, hinaus.Wegen des Zusammenhangs des beschlossenen Investitionsersatzes mit Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 liegt allerdings auch keine dem Paragraph 834, ABGB zu unterstellende wichtige Veränderung vor, die - de facto - der Einstimmigkeit der Mit- und Wohnungseigentümer bedurft hätte (der in der Entscheidung 5 Ob 2330/96z = immolex 1998, 86/51 = WoBl 1998, 116/71 mit Anmerkung von Call entschiedene Fall ist mit dem gegenständlichen nicht vergleichbar). Es geht vielmehr um eine Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975 vergleiche 5 Ob 2124/96f = WoBl 1997, 234/94 mit Anmerkung von Niedermayr = SZ 70/34). Der mehrheitlich gefasste Beschluss der Mit- und Wohnungseigentümer, den von einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft vorgenommenen Austausch von Fenstern und Türen als Erhaltungsaufwand anzuerkennen und ihn abzugelten, hatte zwar im weiteren Sinn die ordnungsgemäße Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft zum Gegenstand, ging aber über eine Veränderung, wie sie in Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 umschrieben ist, hinaus.

Damit konnte die Erstantragstellerin die inhaltliche Überprüfung des Mehrheitsbeschlusses nach den Kriterien des § 14 Abs 3 Z 1 bis Z 3 WEG verlangen (5 Ob 197/97z; 5 Ob 142/01w = WoBl 2001/212 mit Anm von Call; 5 Ob 147/02g = WoBl 2003/11 mit Anm von Call ua). Diese Überprüfung ist, weil die Vorinstanzen von einer Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ausgegangen sind (die mehrheitlich beschlossen und lediglich in Ansehung der formellen Erfordernisse der gemeinschaftlichen Willensbildung kontrolliert werden könnte), bisher nicht bzw nur in Ansätzen erfolgt. Es wird zu erheben sein, ob die vorgesehene Refundierung der durch den privaten Fenster- und Türentausch einiger Miteigentümer eingetretenen Ersparnis aus der Rücklage zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der Erstantragstellerin führt und ob bzw inwieweit es zum Vorteil aller Miteigentümer gereicht, allfällige Verwendungsansprüche zur Vermeidung von Prozessen auf die vorgesehene Weise abzufinden (die sonstigen in § 14 Abs 3 Z 1 und Z 2 WEG 1975 angeführten Kriterien wurden von der Erstantragstellerin nicht releviert und spielen auch nach der bisherigen Aktenlage keine Rolle).Damit konnte die Erstantragstellerin die inhaltliche Überprüfung des Mehrheitsbeschlusses nach den Kriterien des Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer eins bis Ziffer 3, WEG verlangen (5 Ob 197/97z; 5 Ob 142/01w = WoBl 2001/212 mit Anmerkung von Call; 5 Ob 147/02g = WoBl 2003/11 mit Anmerkung von Call ua). Diese Überprüfung ist, weil die Vorinstanzen von einer Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ausgegangen sind (die mehrheitlich beschlossen und lediglich in Ansehung der formellen Erfordernisse der

gemeinschaftlichen Willensbildung kontrolliert werden könnte), bisher nicht bzw nur in Ansätzen erfolgt. Es wird zu erheben sein, ob die vorgesehene Refundierung der durch den privaten Fenster- und Türentausch einiger Miteigentümer eingetretene Ersparnis aus der Rücklage zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der Erstantragstellerin führt und ob bzw inwieweit es zum Vorteil aller Miteigentümer gereicht, allfällige Verwendungsansprüche zur Vermeidung von Prozessen auf die vorgesehene Weise abzufinden (die sonstigen in Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer eins und Ziffer 2, WEG 1975 angeführten Kriterien wurden von der Erstantragstellerin nicht releviert und spielen auch nach der bisherigen Aktenlage keine Rolle).

Keiner weiteren Erörterung bedarf allerdings der Argument der Revisionsrekurswerberin, die Rücklage dürfe überhaupt nicht dazu verwendet werden, Investitionen einzelner Mit- und Wohnungseigentümer in die Erhaltung gemeinsamer Teile der Liegenschaft aus der Rücklage abzugelten. Für die Verwendung der Rücklage besteht nämlich seit dem 1. 1. 1994 (dem Inkrafttreten des 3. WÄG, keine Zweckbindung mehr, die diesem Vorhaben entgegenstünde (5 Ob 171/02m = WoBl 2003/58 mit Anm vom Call; 5 Ob 273/02m = WoBl 2003/58 mit Anm von Call).Keiner weiteren Erörterung bedarf allerdings der Argument der Revisionsrekurswerberin, die Rücklage dürfe überhaupt nicht dazu verwendet werden, Investitionen einzelner Mit- und Wohnungseigentümer in die Erhaltung gemeinsamer Teile der Liegenschaft aus der Rücklage abzugelten. Für die Verwendung der Rücklage besteht nämlich seit dem 1. 1. 1994 (dem Inkrafttreten des 3. WÄG, keine Zweckbindung mehr, die diesem Vorhaben entgegenstünde (5 Ob 171/02m = WoBl 2003/58 mit Anmerkung vom Call; 5 Ob 273/02m = WoBl 2003/58 mit Anmerkung von Call).

Mit dieser Maßgabe war daher dem Revisionsrekurs der Erstantragstellerin Folge zu geben, der angefochtene Sachbeschluss aufzuheben und dem Erstgericht eine Ergänzung des Verfahrens aufzutragen.

2.) Zum Revisionsrekurs des Drittantragstellers:

Er vertritt den Standpunkt, dass das Rekursgericht sein nur versehentlich als Rekursbeantwortung bezeichnetes Rechtsmittel hätte inhaltlich behandeln müssen, weil es ihm als Verfahrensbeteiligtem freigestanden sei, sich im Laufe des Verfahrens auf die Seite der Erstantragstellerin zu schlagen. Dass er selbst den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht bzw nicht innerhalb der Anfechtungsfrist(en) des § 13b Abs 4 WEG 1975 angefochten hat, nehme ihm nicht die Rechtsmittelbefugnis. Der Mehrheitsbeschluss betreffe eine Maßnahme der ao Verwaltung iSd § 834 ABGB bzw jetzt des § 29 Abs 5 WEG 2002 (5 Ob 2330/96z), sodass Einstimmigkeit erforderlich gewesen wäre. Er vertritt den Standpunkt, dass das Rekursgericht sein nur versehentlich als Rekursbeantwortung bezeichnetes Rechtsmittel hätte inhaltlich behandeln müssen, weil es ihm als Verfahrensbeteiligtem freigestanden sei, sich im Laufe des Verfahrens auf die Seite der Erstantragstellerin zu schlagen. Dass er selbst den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht bzw nicht innerhalb der Anfechtungsfrist(en) des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG 1975 angefochten hat, nehme ihm nicht die Rechtsmittelbefugnis. Der Mehrheitsbeschluss betreffe eine Maßnahme der ao Verwaltung iSd Paragraph 834, ABGB bzw jetzt des Paragraph 29, Absatz 5, WEG 2002 (5 Ob 2330/96z), sodass Einstimmigkeit erforderlich gewesen wäre.

Dem ist entgegenzuhalten:

Richtig ist, dass der Drittantragsteller als Mitglied jener Wohnungseigentümergeinschaft, die den angefochtenen Beschluss fasste, am gegenständlichen Verfahren zu beteiligen war (5 Ob 268/97s = immolex 1998, 241/157; 5 Ob 71/00b = WoBl 2000, 304/165 mit Anm von Call; 5 Ob 201/00w = immolex 2001/55 ua). Es geht, wie zum Revisionsrekurs der Erstantragstellerin ausgeführt wurde, in diesem Verfahren allerdings nicht um die Überprüfung eines Beschlusses, der nach § 834 ABGB die Einstimmigkeit der Gemeinschaftsmitglieder erfordert hätte, sondern um eine Angelegenheit nach § 14 Abs 3 iVm § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975. Da die gerichtliche Versagung der Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses für alle Miteigentümer in gleicher Weise gelten würde, hat er eine dem notwendigen Streitgenossen nach § 14 ZPO vergleichbare prozessuale Rechtsstellung, sodass auch nicht zweifelhaft sein kann, dass ihm ein eigenes Rechtsmittelrecht zukommt (7 Ob 681/89 = RdW 1990, 80). Zu beachten ist allerdings, dass die Legitimation zur Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses nach § 14 Abs 3 WEG (also wegen inhaltlicher Mängel) nur den überstimmten Gemeinschaftsmitgliedern zukommt (5 Ob 197/97z; 5 Ob 369/97v = WoBl 1998, 57/33 mit Anm von Call = immolex 1998, 85/50; vgl jetzt § 29 Abs 1 WEG 2002). Während bei der Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 13b Abs 4 WEG 1975 (wegen formeller Mängel der Willensbildung, die nicht zuletzt im Interesse der Gemeinschaft geltend gemacht werden) die Ansicht vertreten werden kann, jedes dem Verfahren beizuziehende Gemeinschaftsmitglied könne unabhängig von seinem Abstimmungsverhalten die Seite

wechseln (so 989 der BlgNR 21. GP, 63 f zu § 24 Abs 6 WEG 2002), trifft dies auf die Beschluss-Anfechtung nach § 14 Abs 3 WEG 1975 nicht zu. Wer für den Mehrheits-Beschluss gestimmt oder als Überstimmtter den Mehrheits-Beschluss anzufechten versäumt hat, ist als Antragsgegner zu behandeln und kann daher nicht gegen die Bestätigung des Mehrheits-Beschlusses rekurrieren (vgl 5 Ob 159/97m = immolex 1998, 181/111, wonach im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 iVm § 14 Abs 3 WEG 1975 nur die subjektiven Interessen des Antragstellers, nicht auch die der sonstigen Verfahrensbeteiligten zu prüfen sind). Andernfalls wäre eine nachträgliche Änderung des Stimmverhaltens möglich bzw die Befristung des Anfechtungsrechtes inhaltsleer (vgl 2 Ob 2146/96v = SZ 69/254 zur vergleichbaren Regelung des § 41 Abs 2 und 4 GmbHG). Richtig ist, dass der Drittantragsteller als Mitglied jener Wohnungseigentümergeinschaft, die den angefochtenen Beschluss fasste, am gegenständlichen Verfahren zu beteiligen war (5 Ob 268/97s = immolex 1998, 241/157; 5 Ob 71/00b = WoBl 2000, 304/165 mit Anmerkung von Call; 5 Ob 201/00w = immolex 2001/55 ua). Es geht, wie zum Revisionsrekurs der Erstantragstellerin ausgeführt wurde, in diesem Verfahren allerdings nicht um die Überprüfung eines Beschlusses, der nach Paragraph 834, ABGB die Einstimmigkeit der Gemeinschaftsmitglieder erfordert hätte, sondern um eine Angelegenheit nach Paragraph 14, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975. Da die gerichtliche Versagung der Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses für alle Miteigentümer in gleicher Weise gelten würde, hat er eine dem notwendigen Streitgenossen nach Paragraph 14, ZPO vergleichbare prozessuale Rechtsstellung, sodass auch nicht zweifelhaft sein kann, dass ihm ein eigenes Rechtsmittelrecht zukommt (7 Ob 681/89 = RdW 1990, 80). Zu beachten ist allerdings, dass die Legitimation zur Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG (also wegen inhaltlicher Mängel) nur den überstimmtten Gemeinschaftsmitgliedern zukommt (5 Ob 197/97z; 5 Ob 369/97v = WoBl 1998, 57/33 mit Anmerkung von Call = immolex 1998, 85/50; vergleiche jetzt Paragraph 29, Absatz eins, WEG 2002). Während bei der Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft nach Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG 1975 (wegen formeller Mängel der Willensbildung, die nicht zuletzt im Interesse der Gemeinschaft geltend gemacht werden) die Ansicht vertreten werden kann, jedes dem Verfahren beizuziehende Gemeinschaftsmitglied könne unabhängig von seinem Abstimmungsverhalten die Seite wechseln (so 989 der BlgNR 21. GP, 63 f zu Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002), trifft dies auf die Beschluss-Anfechtung nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975 nicht zu. Wer für den Mehrheits-Beschluss gestimmt oder als Überstimmtter den Mehrheits-Beschluss anzufechten versäumt hat, ist als Antragsgegner zu behandeln und kann daher nicht gegen die Bestätigung des Mehrheits-Beschlusses rekurrieren vergleiche 5 Ob 159/97m = immolex 1998, 181/111, wonach im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975 nur die subjektiven Interessen des Antragstellers, nicht auch die der sonstigen Verfahrensbeteiligten zu prüfen sind). Andernfalls wäre eine nachträgliche Änderung des Stimmverhaltens möglich bzw die Befristung des Anfechtungsrechtes inhaltsleer vergleiche 2 Ob 2146/96v = SZ 69/254 zur vergleichbaren Regelung des Paragraph 41, Absatz 2 und 4 GmbHG).

Nun hat der Drittantragsteller nie behauptet, zu den im Anlassfall überstimmtten Mit- und Wohnungseigentümern zu gehören. Zumindest hat er die rechtzeitige (den Fristbestimmungen des § 13b Abs 4 WEG

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