

# TE OGH 2003/11/25 50b249/03h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.11.2003

## 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 des Antragstellers Dr. Herbert S\*\*\*\*\*, gegen die Antragsgegner 1.) Max P\*\*\*\*\*, 2.) Josef G\*\*\*\*\*, 3.) Elisabeth W\*\*\*\*\*, 4.) Kurt S\*\*\*\*\*, 5.) Ingomar P\*\*\*\*\*, 6.) Dipl. Ing. Erwin S\*\*\*\*\*, 7.) Mag. Sigismunda W\*\*\*\*\*, 8.) Michael S\*\*\*\*\*, 9.) Maria U\*\*\*\*\*, 10.) Margareta T\*\*\*\*\*, 11.) Frieda V\*\*\*\*\*, 12.) Helga B\*\*\*\*\*, 13.) Johanna K\*\*\*\*\*, 14.) Dipl. Ing. Josef K\*\*\*\*\*, 15.) Brigitte H\*\*\*\*\*, 16.) Peter P\*\*\*\*\*, 17.) Harald Werner F\*\*\*\*\*, 18.) Herbert F\*\*\*\*\*, 19.) Horst B\*\*\*\*\*, 20.) Anna K\*\*\*\*\*, 21.) Dietmar S\*\*\*\*\*, 22.) Franz Z\*\*\*\*\*, 23.) Heike P\*\*\*\*\*, 24.) Heidelinde J\*\*\*\*\*, 25.) Andreas Henry S\*\*\*\*\*, 26.) Erna G\*\*\*\*\*, 27.) Bernd B\*\*\*\*\*, 28.) Eduard P\*\*\*\*\*, 29.) Christine R\*\*\*\*\*, 30.) Margarete T\*\*\*\*\*, 31.) Juliane H\*\*\*\*\*, 32.) Adolf R\*\*\*\*\*, 33.) Mathilde K\*\*\*\*\*, 34.) Marianne S\*\*\*\*\*, 35.) Roland K\*\*\*\*\*, 36.) Ingrid K\*\*\*\*\*, 37.) Herlinde T\*\*\*\*\*, 38.) Rosemarie S\*\*\*\*\*, 39.) Günther L\*\*\*\*\*, 40.) Maria D\*\*\*\*\*, 41.) Franz G\*\*\*\*\*, 42.) Hans H\*\*\*\*\*, 43.) Mag. Paul F\*\*\*\*\*, 44.) Dipl.-Ing. Wolfgang N\*\*\*\*\*, 45.) Gertrude J\*\*\*\*\*, 46.) Doris E\*\*\*\*\*, 47.) Helmut H\*\*\*\*\*, 48.) Angola H\*\*\*\*\*, 49.) Gloriette V\*\*\*\*\*, 50.) Elisabeth S\*\*\*\*\*, 51.) Herbert K\*\*\*\*\*, 52.) Helga K\*\*\*\*\*, 53.) Josef H\*\*\*\*\*, 54.) Helene H\*\*\*\*\*, 55.) Margarete A\*\*\*\*\*, 56.) Maria E\*\*\*\*\*, 57.) Rudolf G\*\*\*\*\*, 58.) Rosa G\*\*\*\*\*, 59.) Friedrich S\*\*\*\*\*, 60.) Roswitha S\*\*\*\*\*, 61.) Kurt S\*\*\*\*\*, 62.) Johanna S\*\*\*\*\*, 63.) Franz K\*\*\*\*\*, 64.) Markus M\*\*\*\*\*, und 65.) Elfriede H\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*, der zu Oz 19. angeführte Antragsgegner vertreten durch Dr. Elisabeth Simma und Mag. Gottfried Stoff, Rechtsanwälte in Graz, wegen Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (§ 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 16. April 2003, GZ 3 R 63/03m-19, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 21. Oktober 2002, GZ 8 Msch 10011/02a-15, aufgehoben 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 des Antragstellers Dr. Herbert S\*\*\*\*\*, gegen die Antragsgegner 1.) Max P\*\*\*\*\*, 2.) Josef G\*\*\*\*\*, 3.) Elisabeth W\*\*\*\*\*, 4.) Kurt S\*\*\*\*\*, 5.) Ingomar P\*\*\*\*\*, 6.) Dipl. Ing. Erwin S\*\*\*\*\*, 7.) Mag. Sigismunda W\*\*\*\*\*, 8.) Michael S\*\*\*\*\*, 9.) Maria U\*\*\*\*\*, 10.) Margareta T\*\*\*\*\*, 11.) Frieda V\*\*\*\*\*, 12.) Helga B\*\*\*\*\*, 13.) Johanna K\*\*\*\*\*, 14.) Dipl. Ing. Josef K\*\*\*\*\*, 15.) Brigitte H\*\*\*\*\*, 16.) Peter P\*\*\*\*\*, 17.) Harald Werner F\*\*\*\*\*, 18.) Herbert F\*\*\*\*\*, 19.) Horst B\*\*\*\*\*, 20.) Anna K\*\*\*\*\*, 21.) Dietmar S\*\*\*\*\*, 22.) Franz Z\*\*\*\*\*, 23.) Heike P\*\*\*\*\*, 24.) Heidelinde J\*\*\*\*\*, 25.) Andreas Henry S\*\*\*\*\*, 26.) Erna G\*\*\*\*\*, 27.) Bernd B\*\*\*\*\*, 28.) Eduard P\*\*\*\*\*, 29.) Christine R\*\*\*\*\*, 30.) Margarete T\*\*\*\*\*, 31.) Juliane H\*\*\*\*\*, 32.) Adolf R\*\*\*\*\*, 33.) Mathilde K\*\*\*\*\*, 34.) Marianne S\*\*\*\*\*, 35.) Roland K\*\*\*\*\*, 36.) Ingrid K\*\*\*\*\*, 37.) Herlinde T\*\*\*\*\*, 38.) Rosemarie S\*\*\*\*\*, 39.) Günther L\*\*\*\*\*, 40.) Maria D\*\*\*\*\*, 41.) Franz G\*\*\*\*\*, 42.) Hans H\*\*\*\*\*, 43.) Mag. Paul F\*\*\*\*\*, 44.) Dipl.-Ing. Wolfgang N\*\*\*\*\*, 45.) Gertrude J\*\*\*\*\*, 46.) Doris E\*\*\*\*\*, 47.) Helmut H\*\*\*\*\*, 48.) Angola H\*\*\*\*\*, 49.) Gloriette V\*\*\*\*\*, 50.) Elisabeth S\*\*\*\*\*, 51.) Herbert

K\*\*\*\*\*, 52.) Helga K\*\*\*\*\*, 53.) Josef H\*\*\*\*\*, 54.) Helene H\*\*\*\*\*, 55.) Margarete A\*\*\*\*\*, 56.) Maria E\*\*\*\*\*, 57.) Rudolf G\*\*\*\*\*, 58.) Rosa G\*\*\*\*\*, 59.) Friedrich S\*\*\*\*\*, 60.) Roswitha S\*\*\*\*\*, 61.) Kurt S\*\*\*\*\*, 62.) Johanna S\*\*\*\*\*, 63.) Franz K\*\*\*\*\*, 64.) Markus M\*\*\*\*\*, und 65.) Elfriede H\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*, der zu Oz 19. angeführte Antragsgegner vertreten durch Dr. Elisabeth Simma und Mag. Gottfried Stoff, Rechtsanwälte in Graz, wegen Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 16. April 2003, GZ 3 R 63/03m-19, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 21. Oktober 2002, GZ 8 Msch 10011/02a-15, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

### **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die vom Rechtsmittelwerber verzeichneten Barauslagen sind als weitere Kosten des Verfahrens zu behandeln.

### **Text**

Begründung:

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses 8\*\*\*\*\*.

Der Antragsteller beantragte festzustellen, dass der im Jänner/Februar 2002 gefasste Umlauf-Beschluss Nr 1, "der Durchführung der brandschutztechnischen Maßnahmen, wie sie vom Vorverwalter H\*\*\*\*\* am 14. 5. 2001 beauftragt wurden, das nachträgliche Einverständnis zu erteilen", rechtsunwirksam sei; außerdem beantragte er die Überprüfung dieses Beschlusses gemäß § 14 Abs 3 iVm § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975. Er begründete dieses Begehren damit, weder ein Formular noch eine schriftliche Verständigung für einen Umlaufbeschluss noch sonstige Informationen bekommen und daher keine Möglichkeit zur Willensbildung zum Abstimmungsthema gehabt zu haben. Der Beschluss sei daher nichtig. Die aus dem Beschluss resultierenden beträchtlichen finanziellen Belastungen stellten für ihn eine übermäßige Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Abs 3 WEG 1975 dar. Der Antragsteller beantragte festzustellen, dass der im Jänner/Februar 2002 gefasste Umlauf-Beschluss Nr 1, "der Durchführung der brandschutztechnischen Maßnahmen, wie sie vom Vorverwalter H\*\*\*\*\* am 14. 5. 2001 beauftragt wurden, das nachträgliche Einverständnis zu erteilen", rechtsunwirksam sei; außerdem beantragte er die Überprüfung dieses Beschlusses gemäß Paragraph 14, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975. Er begründete dieses Begehren damit, weder ein Formular noch eine schriftliche Verständigung für einen Umlaufbeschluss noch sonstige Informationen bekommen und daher keine Möglichkeit zur Willensbildung zum Abstimmungsthema gehabt zu haben. Der Beschluss sei daher nichtig. Die aus dem Beschluss resultierenden beträchtlichen finanziellen Belastungen stellten für ihn eine übermäßige Beeinträchtigung im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975 dar.

Der Antragsgegner Horst B\*\*\*\*\* (OZl 19) beantragte die Zurück- bzw Abweisung des Sachantrags und wendete vor allem ein, dass dem Antragsteller der Text des bekämpften Beschlusses ordnungsgemäß zugegangen und sein Antrag verspätet sei.

Das Erstgericht gab dem ersten Teil des Sachantrags des Antragstellers statt (stellte also die Rechtsunwirksamkeit des angefochtenen Umlauf-Beschlusses fest) und erkannte die Antragsgegner zu gleichen Teilen schuldig, dem Antragsteller Verfahrenskosten von insgesamt Euro 184,07 (Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:

Mit Bescheid der Feuerpolizei des Magistrates Graz vom 3.4.2000, GZ A 10/3-C-14.297/1996, wurden die Miteigentümer der Liegenschaft \*\*\*\*\* zur Durchführung umfassender Brandschutzmaßnahmen verpflichtet. Der Bescheid ist noch nicht rechtskräftig. Dessen ungeachtet hat der vormalige Hausverwalter Rudolf H\*\*\*\*\* zur Umsetzung des Bescheids Baumaßnahmen in Auftrag gegeben und zur Finanzierung der Arbeiten einen Kredit aufgenommen. Die Bauarbeiten sind mittlerweile zum größten Teil abgeschlossen.

Ein im März 2001 im Umlaufweg gefasster Beschluss auf sofortige Durchführung der durch feuerpolizeilichen Bescheid vorgeschriebenen Umbauarbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde über Antrag des Antragstellers vom 23. 7. 2001 mit Sachbeschluss des BG für ZRS Graz vom 7. 2. 2002, GZ 8 MSch 38/01g-9, für rechtsunwirksam erkannt.

Dieser Beschluss ist zwischenzeitig in Rechtskraft erwachsen.

Ende Dezember 2001/Anfang Jänner 2002 wurde der Hausverwalter Rudolf H\*\*\*\*\* enthoben und durch die Hausverwaltung W\*\*\*\*\* ersetzt.

Die Hausverwaltung W\*\*\*\*\* berief nach Aktualisierung der von Rudolf H\*\*\*\*\* erhaltenen Adressenlisten für den 21. 1. 2002 eine Versammlung der Eigentümer der Liegenschaft ein. Auch dem Antragsteller ging eine schriftliche Einladung zu. Aufgrund eines Schreibfehlers war darin die Anschrift des Antragstellers mit "Gußriegelstraße" statt richtig mit "Gußriegelstraße" angegeben, was der Antragsteller sofort beanstandete.

An der Versammlung am 21. 1. 2002 nahm auch der Antragsteller teil. Gegenstand der Versammlung waren die Vorstellung der neuen Hausverwaltung und die Erteilung von Informationen an die Hausgemeinschaft über den Stand der von Rudolf H\*\*\*\*\* in Auftrag gegebenen Bau- und Finanzierungsmaßnahmen sowie das - damals noch anhängige - Verfahren 8 MSch 38/01g des BG für ZRS Graz. In diesem Zusammenhang schlug die Hausverwalterin Gitta W\*\*\*\*\* vor, zur Sicherung der Finanzierung der Baumaßnahmen einen neuen Umlaufbeschluss herbeizuführen und kündigte an, mit dem Protokoll der Hausversammlung ein Schreiben als Umlaufbeschluss zu versenden. Dieses möge möglichst rasch an die Hausverwaltung retourniert werden.

Das "Protokoll über die Hausversammlung der Liegenschaft L\*\*\*\*\* vom 21. 1. 2002" wurde samt einem mit "Umlaufbeschluss 1" betitelten Schreiben folgenden Inhalts:

"An die

Hausverwaltung Gitta W\*\*\*\*\*

Umlaufbeschluss 1 (bis spätestens 7. 2. 2002 retournieren)

Gemäß Hausversammlung vom 21. 1. 2002 und aufgrund des Protokolls vom 22. 1. 2002 über diese Hausversammlung gebe ich mein nachträgliches Einverständnis zur Durchführung der brandschutztechnischen Maßnahmen, wie sie vom Vorverwalter Herrn H\*\*\*\*\* am 14. 5. 2001 beauftragt wurden.

Die Summe der Aufträge beträgt bisher ATS 4,160.808,- (Euro 302.378,-).

(Name Wohnungseigentümer) (Name Wohnungseigentümer)

(Name Wohnungseigentümer) (Name Wohnungseigentümer)

(Bei Ehegatten bitte beide Unterschriften!)"

am 24. 1. 2002 von Waltraud G\*\*\*\*\*, einer Angestellten der Hausverwaltung W\*\*\*\*\* 64-fach nicht eingeschrieben zur Post gegeben. Eine dieser nicht eingeschriebenen Sendungen war für die im Haus L\*\*\*\*\* wohnende Hausbesorgerin bestimmt. Unter den 64 Sendungen befand sich auch ein an den Antragsteller unter der Anschrift G\*\*\*\*\*, adressierter Brief.

Dieser Brief ist dem Antragsteller nicht zugekommen.

Am 28. 2. 2002 behob der Antragsteller eine am 27. 2. 2002 beim Postamt 1102 Wien hinterlegte Sendung der Hausverwaltung W\*\*\*\*\*. Inhalt dieser Sendung war ein Schreiben der Hausverwaltung, mit dem er vom Ergebnis der Beschlussfassung im Umlaufweg in Kenntnis gesetzt wurde.

In seinen Rechtsausführungen erachtete das Erstgericht den Willensbildungsprozess als fehlerhaft. Anzuwenden seien die Bestimmungen des WEG 1975. Gemäß § 13b Abs 2 Satz 2 WEG 1975 komme ein Beschluss erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Ein unter Verletzung des Anhörungsrechtes zustande gekommener Beschluss sei nichtig und nicht bloß anfechtbar. Die Geltendmachung dieser Nichtigkeit sei daher auch an keine Frist gebunden. In seinen Rechtsausführungen erachtete das Erstgericht den Willensbildungsprozess als fehlerhaft. Anzuwenden seien die Bestimmungen des WEG 1975. Gemäß Paragraph 13 b, Absatz 2, Satz 2 WEG 1975 komme ein Beschluss erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Ein unter Verletzung des Anhörungsrechtes zustande gekommener Beschluss sei nichtig und nicht bloß anfechtbar. Die Geltendmachung dieser Nichtigkeit sei daher auch an keine Frist gebunden.

Entscheidend sei im vorliegenden Fall, ob der Antragsteller von der beabsichtigten Beschlussfassung verständigt wurde. Nach der allgemeinen Beweislastregel trage jede Partei die Beweislast für das Vorliegen aller tatsächlichen Voraussetzungen der ihr günstigen Rechtsnorm. Komme es auf ein negatives Tatbestandsmerkmal an, könne sich der

Beweisbelastete in der Regel auf die bloße Behauptung des Nichtgeschehens beschränken. Es sei dann Aufgabe seines Gegners, ein kontradiktorisches Geschehen zu substantzieren. Dem Antragsteller sei es durch seine Parteiaussage gelungen, die Vermutung zu entkräften, weshalb vom Nichtzugang des Beschlusstextes auszugehen sei.

Wegen der Verletzung des Anhörungsrechtes nach § 13b Abs 2 Satz 2 WEG 1975 sei der bekämpfte Beschluss daher für rechtsunwirksam zu erklären gewesen. Es könne dahingestellt bleiben, ob der zugrunde liegende Antrag fristgerecht bei Gericht einlangte und die vom bekämpften Beschluss erfassten Maßnahmen zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung gehörten, der Beschluss inhaltlich ausreichend determiniert sei, und ob der Antragsteller in seinen Minderheitsrechten nach § 14 Abs 3 WEG 1975 verletzt worden sei. Wegen der Verletzung des Anhörungsrechtes nach Paragraph 13 b, Absatz 2, Satz 2 WEG 1975 sei der bekämpfte Beschluss daher für rechtsunwirksam zu erklären gewesen. Es könne dahingestellt bleiben, ob der zugrunde liegende Antrag fristgerecht bei Gericht einlangte und die vom bekämpften Beschluss erfassten Maßnahmen zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung gehörten, der Beschluss inhaltlich ausreichend determiniert sei, und ob der Antragsteller in seinen Minderheitsrechten nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975 verletzt worden sei.

Über Rekurs des zu OZI 19 angeführten Antragsgegners hob das Rekursgericht diesen Sachbeschluss auf und verwies die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurück. Ohne auf die vom Rechtsmittelwerber relevierte Tatfrage einzugehen, ob dem Antragsteller der am 24. 1. 2002 zur Post gegebene Brief der Hausverwalterin tatsächlich nicht zugekommen ist, begründete es diesen Aufhebungsbeschluss wie folgt:

§ 13b Abs 2 WEG 1975 bestimme, dass ein Beschluss der Miteigentümer erst zustande kommt, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Bei einer im Umlaufverfahren durchgeführten Abstimmung sei die Verständigung mit dem zu unterfertigenden oder zurückzusendenden Beschlussformular an die in § 13b Abs 3 erster bzw zweiter Satz WEG 1975 angegebene Anschrift zu übersenden. Ein der Zustellung nach dem Zustellgesetz vergleichbarer Akt sei dabei nicht notwendig. Es bedürfe auch nicht des Zugangs der Verständigung. Der Gesetzgeber habe bewusst den im Initiativantrag zum 3. WÄG noch enthaltenen Begriff "Zustellung" auf Grund der Kritik der Lehre (Call in WoBI 1993, 164) durch "Übersendung" ersetzt. Paragraph 13 b, Absatz 2, WEG 1975 bestimme, dass ein Beschluss der Miteigentümer erst zustande kommt, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Bei einer im Umlaufverfahren durchgeführten Abstimmung sei die Verständigung mit dem zu unterfertigenden oder zurückzusendenden Beschlussformular an die in Paragraph 13 b, Absatz 3, erster bzw zweiter Satz WEG 1975 angegebene Anschrift zu übersenden. Ein der Zustellung nach dem Zustellgesetz vergleichbarer Akt sei dabei nicht notwendig. Es bedürfe auch nicht des Zugangs der Verständigung. Der Gesetzgeber habe bewusst den im Initiativantrag zum 3. WÄG noch enthaltenen Begriff "Zustellung" auf Grund der Kritik der Lehre (Call in WoBI 1993, 164) durch "Übersendung" ersetzt.

Ob die Verständigung dem Miteigentümer tatsächlich zugeht, könne von der WE-Gemeinschaft nicht einmal bei eingeschriebenen Briefen lückenlos kontrolliert werden und sei deshalb für das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Verständigung nicht entscheidend. Sei die postalische Versendung an alle Miteigentümer oder der Einwurf in alle Briefkästen festgestellt worden, sei damit der Beweis für eine gesetzeskonforme Verständigung erbracht. Die gesetzliche Regelung mache mehr als die "Übersendung" nicht erforderlich (vgl Kletecka in WoBI 1995, 82 und NZ 2001, 259 mwN). Ob die Verständigung dem Miteigentümer tatsächlich zugeht, könne von der WE-Gemeinschaft nicht einmal bei eingeschriebenen Briefen lückenlos kontrolliert werden und sei deshalb für das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Verständigung nicht entscheidend. Sei die postalische Versendung an alle Miteigentümer oder der Einwurf in alle Briefkästen festgestellt worden, sei damit der Beweis für eine gesetzeskonforme Verständigung erbracht. Die gesetzliche Regelung mache mehr als die "Übersendung" nicht erforderlich vergleiche Kletecka in WoBI 1995, 82 und NZ 2001, 259 mwN).

Da im vorliegenden Fall die Absendung des mit "Umlaufbeschluss 1" bezeichneten Schreibens mit dem zurückzusendenden Beschlussformular (auch) an den Antragsteller feststehe, sei von einer ordnungsgemäßen Verständigung und damit zumindest vom Anschein eines rechtswirksamen Zustandekommens des Umlaufbeschlusses auszugehen. In Stattgebung des Rekurses sei daher die angefochtene Entscheidung aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen gewesen. Dieses werde insbesondere die Frage, ob es um eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme geht und die damit zusammenhängende Frage der Rechtzeitigkeit des Antrages zu klären haben. Falls die beschlossene Maßnahme über die in § 14 Abs 1 WEG (1975) angeführten

Angelegenheiten hinausgeht, werde der Mehrheitsbeschluss (bei Rechtzeitigkeit der Antragstellung) im Hinblick auf das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 14 Abs 3 WEG (1975) zu prüfen sein. Da im vorliegenden Fall die Absendung des mit "Umlaufbeschluss 1" bezeichneten Schreibens mit dem zurückzusendenden Beschlussformular (auch) an den Antragsteller feststehe, sei von einer ordnungsgemäßen Verständigung und damit zumindest vom Anschein eines rechtswirksamen Zustandekommens des Umlaufbeschlusses auszugehen. In Stattgebung des Rekurses sei daher die angefochtene Entscheidung aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen gewesen. Dieses werde insbesondere die Frage, ob es um eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme geht und die damit zusammenhängende Frage der Rechtzeitigkeit des Antrages zu klären haben. Falls die beschlossene Maßnahme über die in Paragraph 14, Absatz eins, WEG (1975) angeführten Angelegenheiten hinausgeht, werde der Mehrheitsbeschluss (bei Rechtzeitigkeit der Antragstellung) im Hinblick auf das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Paragraph 14, Absatz 3, WEG (1975) zu prüfen sein.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes Euro 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage, ob für die ordnungsgemäße Verständigung nach § 13b Abs 3 WEG 1975 die "Übersendung" ausreichend ist, fehle nämlich - soweit überblickbar - oberstgerichtliche Rechtsprechung (die Entscheidung 4 Ob 329/00m betreffe nicht dieses spezielle Problem). Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes Euro 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage, ob für die ordnungsgemäße Verständigung nach Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG 1975 die "Übersendung" ausreichend ist, fehle nämlich - soweit überblickbar - oberstgerichtliche Rechtsprechung (die Entscheidung 4 Ob 329/00m betreffe nicht dieses spezielle Problem).

Gegen den Aufhebungsbeschluss der zweiten Instanz richtet sich der vorliegende (Revisions-)Rekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluss wieder herzustellen. Hilfsweise soll es aus anderen Gründen bei der Rückverweisung an die erste Instanz bleiben oder vom Rekursgericht ein dem Sachantrag stattgebender Sachbeschluss gefasst werden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die einzige bisher zur angesprochenen Rechtsfrage veröffentlichte Entscheidung (5 Ob 2382/96x) offenbar zu wenig Beachtung gefunden hat; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die Argumente des Rechtsmittelwerbers lassen sich so zusammenfassen, dass er meint, die zur Rechtzeitigkeit der Annahme eines Angebots nach § 862a ABGB entwickelte Empfangstheorie (die Maßgeblichkeit des Zukommens der rechtsgeschäftlichen Erklärung) auch auf die hier zu beurteilende Einladung zur Teilnahme an der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft (hier an der Abstimmung in einem Umlaufverfahren) übertragen zu können (zur Problematik dieses Ansatzes siehe Kletecka, Die Beschlussfassung in der Wohnungseigentümergeinschaft im Lichte der Rechtsentwicklungen der letzten Jahre, NZ 2001, 259 [260]). Der Antragsteller übersieht dabei, dass der Gesetzgeber des 3. WÄG bei der Regelung der Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Miteigentümer in § 13b WEG 1975 bewusst die Anregung der Lehre (Call, Zur beabsichtigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, WoBl 1993, 162) aufgegriffen hat, die Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlussfassung nicht durch eine förmliche Zustellung, sondern durch die schlichte Übersendung einer Verständigung an die Anschrift des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts bzw an eine vom Miteigentümer bekannt gegebene andere inländische Anschrift in Kenntnis zu setzen (Abs 3 leg cit). Damit sollte den Schwierigkeiten Rechnung getragen werden, die bei der Verständigung von Mitgliedern größerer Eigentumsgemeinschaften immer wieder aufgetreten sind und deshalb auch schon zu besonderen Zustellvorschriften geführt hatten (vgl § 26 Abs 2 Z 5 WEG 1975). Die Regelung des § 13b Abs 3 WEG 1975 wird denn auch von der Lehre so verstanden, dass für die Verständigung von der Beschlussfassung kein der Zustellung nach dem Zustellgesetz vergleichbarer Akt notwendig ist; es bedarf nicht einmal des Zugangs der Verständigung (Kletecka aaO; derselbe schon in Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBl 1995, 82 f). Die Judikatur ist dieser Rechtsansicht gefolgt (5 Ob 2382/96x = immolex 1998, 84/49 = MietSlg 49/43 = RIS-Justiz RS0108768). Für das In-Kennntnis-Setzen der Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlussfassung nach § 13b Abs 3 WEG 1975 genügt daher die Übersendung eines entsprechenden Schriftstücks an die im Gesetz angegebene Anschrift. Die Argumente des Rechtsmittelwerbers lassen sich so zusammenfassen, dass er meint, die zur Rechtzeitigkeit der Annahme eines Angebots nach Paragraph 862 a, ABGB entwickelte Empfangstheorie (die Maßgeblichkeit des Zukommens der rechtsgeschäftlichen Erklärung) auch auf die

hier zu beurteilende Einladung zur Teilnahme an der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft (hier an der Abstimmung in einem Umlaufverfahren) übertragen zu können (zur Problematik dieses Ansatzes siehe Kletecka, Die Beschlussfassung in der Wohnungseigentümergeinschaft im Lichte der Rechtsentwicklungen der letzten Jahre, NZ 2001, 259 [260]). Der Antragsteller übersieht dabei, dass der Gesetzgeber des 3. WÄG bei der Regelung der Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Miteigentümer in Paragraph 13 b, WEG 1975 bewusst die Anregung der Lehre (Call, Zur beabsichtigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, WoBl 1993, 162) aufgegriffen hat, die Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlussfassung nicht durch eine förmliche Zustellung, sondern durch die schlichte Übersendung einer Verständigung an die Anschrift des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts bzw an eine vom Miteigentümer bekannt gegebene andere inländische Anschrift in Kenntnis zu setzen (Absatz 3, leg cit). Damit sollte den Schwierigkeiten Rechnung getragen werden, die bei der Verständigung von Mitgliedern größerer Eigentümergeinschaften immer wieder aufgetreten sind und deshalb auch schon zu besonderen Zustellvorschriften geführt hatten (vergleiche Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 5, WEG 1975). Die Regelung des Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG 1975 wird denn auch von der Lehre so verstanden, dass für die Verständigung von der Beschlussfassung kein der Zustellung nach dem Zustellgesetz vergleichbarer Akt notwendig ist; es bedarf nicht einmal des Zugangs der Verständigung (Kletecka aaO; derselbe schon in Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBl 1995, 82 f). Die Judikatur ist dieser Rechtsansicht gefolgt (5 Ob 2382/96x = immolex 1998, 84/49 = MietSlg 49/43 = RIS-Justiz RS0108768). Für das In-Kennntnis-Setzen der Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlussfassung nach Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG 1975 genügt daher die Übersendung eines entsprechenden Schriftstücks an die im Gesetz angegebene Anschrift.

Diesem Erfordernis wurde im gegenständlichen Fall entsprochen, weshalb wie im Spruch zu entscheiden war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 54 Abs 1 WEG 2002 iVm § 52 Abs 2 WEG 2002, § 37 Abs 3 Z 19 MRG und § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 54, Absatz eins, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG und Paragraph 52, ZPO.

**Textnummer**

E71953

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00249.03H.1125.000

**Im RIS seit**

25.12.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

01.10.2012

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

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