

# TE OGH 2000/9/26 50b64/00y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.09.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Ing. Rudolf S\*\*\*\*\*, Tür Nr 42, 2. Gertrude A\*\*\*\*\*, Tür Nr 30, beide\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Mag. Rudolf Schweighofer, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegner 1. Dr. Bernd W\*\*\*\*\*, Tür Nr 2, 2. Richard und Gertrude F\*\*\*\*\*, Tür Nr 3, 3. Rosa S\*\*\*\*\*, Tür Nr 4, 4. Gertraude C\*\*\*\*\*, Tür Nr 5, 5. Engelbert und Irene K\*\*\*\*\*, Tür Nr 6, 6. Dkfm. Dr. Helmut S\*\*\*\*\*, Tür Nr 7, 7. Herbert W\*\*\*\*\*, Tür Nr 8, 8. Andzej T\*\*\*\*\*, Tür Nr 9, 9. Hermine H\*\*\*\*\*, Tür Nr 10, 10. Eveline L\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, Tür Nr 11, 11. Ing. Hermann G\*\*\*\*\*, Tür Nr 12, 12. Walter D\*\*\*\*\*, Tür Nr 13,

13. Gerhard M\*\*\*\*\*, Tür Nr 14, 14. Birgit U\*\*\*\*\*, Tür Nr 15, 15. Dimitros und Erika G\*\*\*\*\*, Tür Nr 16, 16. Annemarie und Emil H\*\*\*\*\*, Tür Nr 17, 17. Ferdinand L\*\*\*\*\*, Tür Nr 18, 18., Leopold und Renate G\*\*\*\*\*, Tür Nr 19, 19. Maria L\*\*\*\*\*, Tür Nr 20, 20. Josef und Maria G\*\*\*\*\*, Tür Nr 21, 21. Christian N\*\*\*\*\*, Tür Nr 22, 22. Kurt A\*\*\*\*\*, Tür Nr 23, 23. Maria S\*\*\*\*\*, Tür Nr 24, 24. Annemarie I\*\*\*\*\*, Tür Nr 25, 25. Ing. Theodor P\*\*\*\*\*, Tür Nr 26, 26. Herbert H\*\*\*\*\*, Tür Nr 27, 27. Wilhelmine H\*\*\*\*\*, Tür Nr 28, 28. Rudolf und Renate G\*\*\*\*\*, Tür Nr 29, 29. Mag. Karl und Magda L\*\*\*\*\*, Tür Nr 31, 30. Richard Ü\*\*\*\*\*, Tür Nr 32, 31. Susanne K\*\*\*\*\*, Tür Nr 33, 32. Elfriede B\*\*\*\*\*, Tür Nr 34, 33. Erwin und Elisabeth W\*\*\*\*\*, Tür Nr 35, 34. Irma G\*\*\*\*\*, Tür Nr 36, 35. Sivila M\*\*\*\*\*, Tür Nr 37, 36. Hildegard H\*\*\*\*\*, Tür Nr 38, 37. Maria Ingeborg F\*\*\*\*\*, Tür Nr 39, 38. Karl und Anna N\*\*\*\*\*, Tür Nr 40, 39. Marta A\*\*\*\*\*, Tür Nr 41, 40. Isolde W\*\*\*\*\*, Tür Nr 43, 41. Mag. Walter H\*\*\*\*\*, Tür Nr 44, 42. Alfred O\*\*\*\*\* Tür Nr 45, 43. Dr. Elisabeth W\*\*\*\*\*, Tür Nr 46, 44. Mag. Margarete S\*\*\*\*\*, Tür Nr 47, 45. Johann F\*\*\*\*\*, Tür Nr 48, 46. DI Gerhard H\*\*\*\*\*, Tür Nr 49, 47. Julia Z\*\*\*\*\*, Tür Nr 50, 48. Eugen und Friederike S\*\*\*\*\*, Tür Nr 51, 49. Heinz und Magda T\*\*\*\*\*, Tür Nr 52,

1. 50.Ziffer 50

Erwin und Eva S\*\*\*\*\*, Tür Nr 53, 51. Walter R\*\*\*\*\*, Tür Nr 54,

2. 52.Ziffer 52

Renate H\*\*\*\*\*, Tür Nr 55, 53. Andrea S\*\*\*\*\*, Tür Nr 56, 54. Johann und Gertrude V\*\*\*\*\*, Tür Nr 57, 55. Oswald und Monika M\*\*\*\*\*, Tür Nr 58, 56. Eva P\*\*\*\*\*, Tür Nr 59, 57. Friederike F\*\*\*\*\*, Tür Nr 60, 58. Dr. Hans und Dr. Edith T\*\*\*\*\*, Tür Nr 61, 59. Walter und Ilse C\*\*\*\*\*, Tür Nr 62, 60. Dr. Ilse B\*\*\*\*\*, Tür Nr 63 und 64, 61. Alexander B\*\*\*\*\*, Tür Nr 65, 62. Sewerin W\*\*\*\*\*, Tür Nr 66, 63. Elfriede S\*\*\*\*\*, Tür Nr 67, 64. Alfred und Eva P\*\*\*\*\*, Tür Nr 68, 65. Alexander H\*\*\*\*\* Tür Nr 69, 66. Ingeborg Z\*\*\*\*\*, Tür Nr 70, 67. Gerhard und Gertraud J\*\*\*\*\*, Tür Nr 71, 68. Dagmar B\*\*\*\*\*, Tür Nr 72,

69. Ing. Edgar K\*\*\*\*\*, Tür Nr 73, 70. Rudolf und Karin S\*\*\*\*\*, Tür Nr 74, alle \*\*\*\*\*, alle vertreten durch Liegenschaftsbetreuung Hauswirth, Wohnungseigentumsverwaltung, Zöppelgasse 6, 1120 Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 4 WEG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 1999, GZ 41 R 330/99d-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 15. März 1999, GZ 9 Msch 38/98h-6, aufgehoben wurde,

folgenden 69. Ing. Edgar K\*\*\*\*\*, Tür Nr 73, 70. Rudolf und Karin S\*\*\*\*\*, Tür Nr 74, alle \*\*\*\*\*, alle vertreten durch Liegenschaftsbetreuung Hauswirth, Wohnungseigentumsverwaltung, Zöppelgasse 6, 1120 Wien, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 1999, GZ 41 R 330/99d-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 15. März 1999, GZ 9 Msch 38/98h-6, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

### **Spruch**

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird nicht Folge gegeben.

In der Sache selbst wird dahin erkannt, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt wird.

### **Text**

Begründung:

Antragsteller und Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses Q\*\*\*\*\*gasse \*\*\*\*\* in\*\*\*\*\*. Durch eine am 5. März 1998 von der Hausverwaltung Hauswirt verfasste und an alle Eigentümer des Hauses ergangene Liegenschaftsinformation wurden sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer zu einer am 20. März 1998 stattfindenden Hausversammlung eingeladen. Dieses Schreiben kam auch den Antragstellern zu. Unter dem Tagesordnungspunkt "Instandhaltungskonzept" wurden den Wohnungseigentümern drei von der Hausverwaltung anhand einer "gutachterlichen Stellungnahme eines Ziviltechnikers" erstellte Sanierungsvarianten des Hauses vorgestellt. Diese drei Modelle betrafen unterschiedliche Sanierungsbereiche und zogen unterschiedlich großen Finanzierungsbedarf nach sich. Im Wesentlichen ging es dabei um die Teil- oder Vollsanierung der Hausfassade mit oder ohne Anbringung einer Vollwärmeschutzschicht sowie Erneuerung der Außenfenster und Außentüren. Mit gleichem Schreiben unterbreitete der Liegenschaftsverwalter einige selbst entworfene Sanierungsvarianten und legte deren Kosten- und Finanzierungsfolgen sowie die bautechnischen Vor- und Nachteile dar.

Zu der für den 20. März 1998 einberufenen Hausversammlung erschienen Wohnungseigentümer bzw deren Vertreter, die etwa 40 % der Grundbuchsanteile repräsentierten. Bei dieser Versammlung wurde das vom Verwalter unterbreitete Sanierungskonzept einer eingehenden Diskussion unterzogen. Dabei kristallisierte sich bei den Wohnungseigentümern die Tendenz zur Gesamtsanierung des Hauses in einem Zug mit einer Darlehenslaufzeit über 10 Jahre heraus. Der von der Hausversammlung erarbeitete Beschlussvorschlag, dem anlässlich der Hausversammlung bereits eine Reihe von Anteilseigentümern ihre Zustimmung erteilt hatte, lautete letztendlich:

"Das Instandhaltungskonzept mit einem Finanzierungsvolumen von ca 5 6 Millionen soll durch eine Darlehensaufnahme auf 10 Jahre verwirklicht werden. Das bedeutet ein Mehr an Rücklagenbeitrag von 8 pro m\*\*2 und Monat durchschnittlich."

Durch eine am 30. März 1998 von der Verwaltung Hauswirt verfasste Liegenschaftsinformation wurden sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer über das Ergebnis der Hausversammlung, insbesondere über den erarbeiteten Beschlussvorschlag hinsichtlich des Instandhaltungskonzepts in Kenntnis gesetzt. Diese Information wurde allen Wohnungseigentümern, so auch den Antragstellern übermittelt. Allen Wohnungseigentümern, die nicht an der Hausversammlung teilgenommen hatten, wurde die Möglichkeit gegeben, noch bis Ende April 1998 ihre Meinung zu den Beschlussvorschlägen, somit auch zu jenen betreffend das Sanierungskonzept Stellung zu nehmen, in dem sie aufgefordert wurden, sich bis Ende April 1998 in die bei einer zentralen Stelle dafür aufliegende Entscheidungsliste einzutragen. Ein Großteil der Mit- und Wohnungseigentümer machte auf diese Art von dem eingeräumten Stimmrecht Gebrauch. Mit Information vom 14. 8. 1998 teilte die Hausverwaltung sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern das Ergebnis der bis Ende April 1998 befristeten Stimmrechtsabgaben mit, wonach 66,0538 % der Miteigentumsanteile dem in der Hausversammlung vom 20. 3. 1998 erarbeiteten Konzept zugestimmt hatten.

Am 12. November 1998 richteten die Antragsteller als überstimmte Minderheitseigentümer der Liegenschaft einen Antrag gemäß §§ 13b, 14 Abs 3, 26 WEG an das Erstgericht und begehrten, festzustellen, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß dem Schreiben des Verwalters vom 14. 8. 1998 nicht rechtswirksam zustande

gekommen sei. Im Weiteren wurde begehrt, diesem Beschluss die Genehmigung zu versagen. Am 12. November 1998 richteten die Antragsteller als überstimmte Minderheitseigentümer der Liegenschaft einen Antrag gemäß Paragraphen 13 b,, 14 Absatz 3,, 26 WEG an das Erstgericht und beehrten, festzustellen, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß dem Schreiben des Verwalters vom 14. 8. 1998 nicht rechtswirksam zustande gekommen sei. Im Weiteren wurde begehrt, diesem Beschluss die Genehmigung zu versagen.

Unter Bestreitung eines Nachweises der Wirtschaftlichkeit und damit der Sinnhaftigkeit einer wärmeschutzdämmenden Herstellung der Gebäudefassade sowie der Fenstererneuerung bestritten die Antragsteller, dass es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handle, da die zu erwartenden Einsparungen bei Ende der Nutzungsdauer der Neuherstellung nicht ausgeglichen sein würden. Die Arbeiten stellten auch keine nützlichen Verbesserungen dar. Die Aufnahme eines Darlehens zu einer solchen Maßnahme sei unzulässig. Insgesamt stelle sich die beschlossene Maßnahme als eine solche nach § 14 Abs 3 WEG dar, die die Antragsteller beträchtlich mehrbelastet und keinen Vorteil für die Miteigentümer erkennen lasse. Unter Bestreitung eines Nachweises der Wirtschaftlichkeit und damit der Sinnhaftigkeit einer wärmeschutzdämmenden Herstellung der Gebäudefassade sowie der Fenstererneuerung bestritten die Antragsteller, dass es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handle, da die zu erwartenden Einsparungen bei Ende der Nutzungsdauer der Neuherstellung nicht ausgeglichen sein würden. Die Arbeiten stellten auch keine nützlichen Verbesserungen dar. Die Aufnahme eines Darlehens zu einer solchen Maßnahme sei unzulässig. Insgesamt stelle sich die beschlossene Maßnahme als eine solche nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG dar, die die Antragsteller beträchtlich mehrbelastet und keinen Vorteil für die Miteigentümer erkennen lasse.

Darüber hinaus sei die Einholung von Kostenvoranschlägen durch den Verwalter vor Beschlussfassung unterlassen worden.

Der Beschluss sei erst mit 14. 8. 1998 zustande gekommen, weshalb den Antragstellern die dreimonatige Frist des § 14 Abs 3 WEG zur Verfügung stehe. Der Beschluss sei erst mit 14. 8. 1998 zustande gekommen, weshalb den Antragstellern die dreimonatige Frist des Paragraph 14, Absatz 3, WEG zur Verfügung stehe.

Die Antragsgegner brachten dazu vor, dass der Beschluss wirksam zustande gekommen sei.

Das Erstgericht wies ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen das Begehren der Antragsteller wegen Versäumung sämtlicher materiellrechtlicher Ausschlussfristen sowohl des § 13b als auch des § 14 Abs 3 WEG ab. Maßgeblich für das Zustandekommen des Beschlusses sei nämlich der Ablauf der den Wohnungseigentümern eingeräumten Frist zur Stimmabgabe, somit der 30. April 1998 gewesen. Bis zu diesem Zeitpunkt habe jeder Anteilseigentümer die Möglichkeit und das Recht gehabt, seine zustimmende bzw ablehnende Haltung zu dem von der Hausversammlung erarbeiteten Vorschlag zu deponieren bzw eine solche Willenserklärung wieder rückgängig zu machen. Der Ablauf der Frist sei somit publik gewesen, weshalb die Beschlussfassung in diesem Zeitpunkt wirksam geworden sei. Das Erstgericht wies ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen das Begehren der Antragsteller wegen Versäumung sämtlicher materiellrechtlicher Ausschlussfristen sowohl des Paragraph 13 b, als auch des Paragraph 14, Absatz 3, WEG ab. Maßgeblich für das Zustandekommen des Beschlusses sei nämlich der Ablauf der den Wohnungseigentümern eingeräumten Frist zur Stimmabgabe, somit der 30. April 1998 gewesen. Bis zu diesem Zeitpunkt habe jeder Anteilseigentümer die Möglichkeit und das Recht gehabt, seine zustimmende bzw ablehnende Haltung zu dem von der Hausversammlung erarbeiteten Vorschlag zu deponieren bzw eine solche Willenserklärung wieder rückgängig zu machen. Der Ablauf der Frist sei somit publik gewesen, weshalb die Beschlussfassung in diesem Zeitpunkt wirksam geworden sei.

Im Zeitpunkt der Anrufung des Gerichts sei auch bereits die längstmögliche sechsmonatige Anfechtungsfrist verstrichen gewesen. Dabei komme es nicht auf die Kenntnis oder das Kennenmüssen der Antragsteller an.

Dahingestellt bleiben könne daher, ob es sich um eine Beschlussfassung nach § 13b oder § 14 Abs 3 WEG gehandelt habe. Das Begehren der Antragsteller sei infolge Verfristung abzuweisen. Dahingestellt bleiben könne daher, ob es sich um eine Beschlussfassung nach Paragraph 13 b, oder Paragraph 14, Absatz 3, WEG gehandelt habe. Das Begehren der Antragsteller sei infolge Verfristung abzuweisen.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Dabei erklärte es den Rechtszug an den Obersten Gerichtshof für zulässig.

Sowohl § 13 Abs 4 WEG idF vor der WGN 1999 als auch § 14 Abs 3 WEG bestimmten als maßgeblichen Zeitpunkt des Beginns des Laufs der Anfechtungsfrist das Zustandekommen des Beschlusses. Die durch die WRN 1999 ab 1. 9. 1999 geschaffene neue Rechtslage, wonach ausdrücklich auf die Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag abgestellt werde, sei hier noch nicht anzuwenden, weil sich der maßgebliche Sachverhalt bereits 1998 verwirklicht habe. Es sei also zu klären, wann der mit dem vorliegenden Antrag bekämpfte Beschluss zustande gekommen sei, worunter jener Zeitpunkt zu verstehen sei, ab dem der Beschluss einen "Rechtsschein" seiner Wirksamkeit entfaltet habe. Zweifellos sei eine Beschlussfassung im Umlaufweg zulässig gewesen. § 13b Abs 2 WEG bestimme aber ausdrücklich, dass ein Beschluss erst dann zustande komme, wenn allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Solange diese noch einem Miteigentümer offenstehe, seien die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Mit dieser durch das 3. WÄG gesetzlich verankerten Regelung sei, wie der Oberste Gerichtshof ausgeführt habe (EWR II/14/36 ff), ein Meinungsaustausch und eine Auseinandersetzung um das Für oder Wider der den Gegenstand der Beschlussfassung bildenden Argumente zu gewährleisten. Es dürften daher bei einer Abstimmung im Umlaufweg nicht die Meinungsäußerung und das Abstimmungsverhalten endgültig zusammenfallen. Sowohl Paragraph 13, Absatz 4, WEG in der Fassung vor der WGN 1999 als auch Paragraph 14, Absatz 3, WEG bestimmten als maßgeblichen Zeitpunkt des Beginns des Laufs der Anfechtungsfrist das Zustandekommen des Beschlusses. Die durch die WRN 1999 ab 1. 9. 1999 geschaffene neue Rechtslage, wonach ausdrücklich auf die Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag abgestellt werde, sei hier noch nicht anzuwenden, weil sich der maßgebliche Sachverhalt bereits 1998 verwirklicht habe. Es sei also zu klären, wann der mit dem vorliegenden Antrag bekämpfte Beschluss zustande gekommen sei, worunter jener Zeitpunkt zu verstehen sei, ab dem der Beschluss einen "Rechtsschein" seiner Wirksamkeit entfaltet habe. Zweifellos sei eine Beschlussfassung im Umlaufweg zulässig gewesen. Paragraph 13 b, Absatz 2, WEG bestimme aber ausdrücklich, dass ein Beschluss erst dann zustande komme, wenn allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Solange diese noch einem Miteigentümer offenstehe, seien die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Mit dieser durch das 3. WÄG gesetzlich verankerten Regelung sei, wie der Oberste Gerichtshof ausgeführt habe (EWR II/14/36 ff), ein Meinungsaustausch und eine Auseinandersetzung um das Für oder Wider der den Gegenstand der Beschlussfassung bildenden Argumente zu gewährleisten. Es dürften daher bei einer Abstimmung im Umlaufweg nicht die Meinungsäußerung und das Abstimmungsverhalten endgültig zusammenfallen.

Werde aber von Anfang an ein Endtermin für die Abstimmung festgelegt, treffe den Wohnungseigentümer eine eigene Informationspflicht und es sei ihm zumutbar, sich aus eigenem nach Ablauf der Frist über das Ergebnis der Abstimmung zu informieren, um eine allfällige Anfechtungsfrist zu wahren. Eine formelle Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses sei bis zum Inkrafttreten der WRN 1999 nicht erforderlich.

Das Rekursgericht erachtete für klärungsbedürftig, ob bis zum 30. April 1998 so viele Anteilseigentümer dem Vorschlag zugestimmt hätten, dass sich daraus eine Mehrheit ergebe. Nur in diesem Fall wäre der Antrag verspätet. Sollte sich die Mehrheit der Miteigentümer durch Stimmabgabe aber erst bis zum 14. 8. 1998 ergeben haben, könne von einem Rechtsschein eines wirksamen Beschlusses erst mit dem 14. 8. 1998 ausgegangen werden, weil infolge stillschweigender, auf unbestimmte Zeit verlängerter Äußerungsmöglichkeit noch jedem Miteigentümer freigestanden wäre, eine schon erteilte Zustimmung zu widerrufen. In einem solchen Fall wäre die Anfechtung aber rechtzeitig erfolgt, weil die dreimonatige Frist des § 14 Abs 3 WEG ausgehend von einer Beschlussfassung am 14. 8. 1998 eingehalten worden sei. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen sei nämlich entgegen der Ansicht der Rekurswerber eine ausreichende Verständigung der Miteigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung mit Zusendung der Liegenschaftsinformation vom 13. 3. 1998 erfolgt. Die Sechsmonatsfrist des § 14 Abs 3 WEG sei daher nicht anzuwenden. Das Rekursgericht erachtete für klärungsbedürftig, ob bis zum 30. April 1998 so viele Anteilseigentümer dem Vorschlag zugestimmt hätten, dass sich daraus eine Mehrheit ergebe. Nur in diesem Fall wäre der Antrag verspätet. Sollte sich die Mehrheit der Miteigentümer durch Stimmabgabe aber erst bis zum 14. 8. 1998 ergeben haben, könne von einem Rechtsschein eines wirksamen Beschlusses erst mit dem 14. 8. 1998 ausgegangen werden, weil infolge stillschweigender, auf unbestimmte Zeit verlängerter Äußerungsmöglichkeit noch jedem Miteigentümer freigestanden wäre, eine schon erteilte Zustimmung zu widerrufen. In einem solchen Fall wäre die Anfechtung aber rechtzeitig erfolgt, weil die dreimonatige Frist des Paragraph 14, Absatz 3, WEG ausgehend von einer Beschlussfassung am 14. 8. 1998 eingehalten worden sei. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen sei nämlich entgegen der Ansicht der Rekurswerber eine ausreichende Verständigung der Miteigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung mit Zusendung der Liegenschaftsinformation vom 13. 3. 1998 erfolgt. Die Sechsmonatsfrist des Paragraph 14, Absatz 3,

WEG sei daher nicht anzuwenden.

Mit dem bekämpften Mehrheitsbeschluss sei über ein Gesamtpaket entschieden worden, das zum Teil zwar nur Erhaltungsarbeiten beinhaltet habe, zum anderen in einem beträchtlichen Ausmaß aber auch Kosten von Verbesserungsarbeiten, nämlich die Neuherstellung der Fassade mit Vollwärmeschutz, die gegenüber der notwendigen Mindestsanierung um ca S 2,000.000 teurer sei. Das Instandhaltungskonzept sei als Einheit zu betrachten und daher keine Maßnahme mehr, die nur die ordnungsgemäße Erhaltung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WEG betreffe. Sie sei mit wesentlichen Veränderungen an gemeinsamen Teilen und Anlagen dem § 14 Abs 3 WEG zu unterstellen. Mit dem bekämpften Mehrheitsbeschluss sei über ein Gesamtpaket entschieden worden, das zum Teil zwar nur Erhaltungsarbeiten beinhaltet habe, zum anderen in einem beträchtlichen Ausmaß aber auch Kosten von Verbesserungsarbeiten, nämlich die Neuherstellung der Fassade mit Vollwärmeschutz, die gegenüber der notwendigen Mindestsanierung um ca S 2,000.000 teurer sei. Das Instandhaltungskonzept sei als Einheit zu betrachten und daher keine Maßnahme mehr, die nur die ordnungsgemäße Erhaltung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG betreffe. Sie sei mit wesentlichen Veränderungen an gemeinsamen Teilen und Anlagen dem Paragraph 14, Absatz 3, WEG zu unterstellen.

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Revisionsrekurses nach § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 18 MRG und § 26 Abs 2 WEG lägen trotz der durch die WRN 1999 geänderten Rechtslage vor, weil sich der Oberste Gerichtshof bisher mit der Frage des Zeitpunkts der Wirksamkeit eines Umlaufbeschlusses nach der Rechtslage des 3. WÄG noch nicht befasst habe. Die Entscheidung gehe daher in ihrer Bedeutung über den Anlassfall hinaus. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Revisionsrekurses nach Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG und Paragraph 26, Absatz 2, WEG lägen trotz der durch die WRN 1999 geänderten Rechtslage vor, weil sich der Oberste Gerichtshof bisher mit der Frage des Zeitpunkts der Wirksamkeit eines Umlaufbeschlusses nach der Rechtslage des 3. WÄG noch nicht befasst habe. Die Entscheidung gehe daher in ihrer Bedeutung über den Anlassfall hinaus.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass festgestellt werden möge, dass der Beschluss vom 14. 8. 1998 nicht rechtswirksam zustande gekommen sei, und diesem Beschluss die Genehmigung zu versagen, in eventu, wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Zunächst ist klarzustellen, dass im Rekursverfahren gegen Aufhebungsbeschlüsse gemäß § 519 ZPO das Verbot der reformatio in peius nicht gilt (vgl die von Kodek in Rechberger\*\*2 Rz 5 zu § 519 ZPO dargestellte Rechtsprechung). Zunächst ist klarzustellen, dass im Rekursverfahren gegen Aufhebungsbeschlüsse gemäß Paragraph 519, ZPO das Verbot der reformatio in peius nicht gilt vergleiche die von Kodek in Rechberger\*\*2 Rz 5 zu Paragraph 519, ZPO dargestellte Rechtsprechung).

Zutreffend haben die Vorinstanzen zunächst erkannt, dass sowohl die in § 13b Abs 4 als auch in § 14 Abs 3 WEG normierten Fristen materiellrechtliche Fristen sind, für deren Einhaltung der Eingang der betreffenden Erklärung bei Gericht maßgebend ist. So wie Klagen mit materiellrechtlichem Begehren und Klagssurrogate materiellrechtlichen Fristen unterliegen, hat dies auch für das in das Außerstreitverfahren verwiesene Sachanträge, welche eine Klage ersetzen, zu gelten (5 Ob 2330/96z ua; RS0106946). Zutreffend haben die Vorinstanzen zunächst erkannt, dass sowohl die in Paragraph 13 b, Absatz 4, als auch in Paragraph 14, Absatz 3, WEG normierten Fristen materiellrechtliche Fristen sind, für deren Einhaltung der Eingang der betreffenden Erklärung bei Gericht maßgebend ist. So wie Klagen mit materiellrechtlichem Begehren und Klagssurrogate materiellrechtlichen Fristen unterliegen, hat dies auch für das in das Außerstreitverfahren verwiesene Sachanträge, welche eine Klage ersetzen, zu gelten (5 Ob 2330/96z ua; RS0106946).

Auf die vom Rekursgericht für aufklärungsbedürftig erachteten Umstände kommt es aber aus folgenden Erwägungen nicht an.

Schon zur Rechtslage vor dem 3. WÄG hat der Oberste Gerichtshof klargestellt, dass bei einer im Umlaufverfahren

durchgeführten Abstimmung eine Bindung an das Abstimmungsverhalten eines Miteigentümers nicht vor dem Zugang desselben an alle anderen Mitglieder der Gemeinschaft eintritt. Die Stimmabgabe kann daher widerrufen werden, so lange sie nicht allen zugegangen ist (EWR II/14/36 f = MietSlg 48.492/38), an welchem Grundsatz sich durch das Inkrafttreten des 3. WÄG nichts geändert hat. Das Entstehen eines Rechtsscheins des Zustandekommens eines Beschlusses (vgl WoBl 1997/94, 234 mit Anm Niedermayr) tritt unter diesen Prämissen auch im Geltungsbereich vor der WRN 1999 nicht vor jenem Zeitpunkt ein, zu dem die zur Abstimmung Aufgerufenen Kenntnis vom Inhalt des Beschlusses erlangen, somit nicht vor jenem Zeitpunkt, zu dem ihnen das Ergebnis der Beschlussfassung bekanntgegeben wird. Dass seit der WRN 1999 nunmehr sogar normiert ist, wie diese Bekanntgabe zu erfolgen hat (durch Hausanschlag) bedeutet nicht, dass der Grundsatz nicht auch schon für davor liegende Zeiträume zu geltend hat. Dass für die Abstimmung eine Frist gesetzt wurde, ändert daran nichts, verschafft doch bloß der Ablauf der Frist zur Stimmabgabe dem einzelnen Wohnungseigentümer noch keine Information über den Inhalt der Beschlussfassung. Die vom Rekursgericht ins Spiel gebrachte Informationspflicht über das Abstimmungsverhalten der anderen findet im Gesetz keine Deckung. Schon zur Rechtslage vor dem 3. WÄG hat der Oberste Gerichtshof klargestellt, dass bei einer im Umlaufverfahren durchgeführten Abstimmung eine Bindung an das Abstimmungsverhalten eines Miteigentümers nicht vor dem Zugang desselben an alle anderen Mitglieder der Gemeinschaft eintritt. Die Stimmabgabe kann daher widerrufen werden, so lange sie nicht allen zugegangen ist (EWR II/14/36 f = MietSlg 48.492/38), an welchem Grundsatz sich durch das Inkrafttreten des 3. WÄG nichts geändert hat. Das Entstehen eines Rechtsscheins des Zustandekommens eines Beschlusses vergleiche WoBl 1997/94, 234 mit Anmerkung Niedermayr) tritt unter diesen Prämissen auch im Geltungsbereich vor der WRN 1999 nicht vor jenem Zeitpunkt ein, zu dem die zur Abstimmung Aufgerufenen Kenntnis vom Inhalt des Beschlusses erlangen, somit nicht vor jenem Zeitpunkt, zu dem ihnen das Ergebnis der Beschlussfassung bekanntgegeben wird. Dass seit der WRN 1999 nunmehr sogar normiert ist, wie diese Bekanntgabe zu erfolgen hat (durch Hausanschlag) bedeutet nicht, dass der Grundsatz nicht auch schon für davor liegende Zeiträume zu geltend hat. Dass für die Abstimmung eine Frist gesetzt wurde, ändert daran nichts, verschafft doch bloß der Ablauf der Frist zur Stimmabgabe dem einzelnen Wohnungseigentümer noch keine Information über den Inhalt der Beschlussfassung. Die vom Rekursgericht ins Spiel gebrachte Informationspflicht über das Abstimmungsverhalten der anderen findet im Gesetz keine Deckung.

Eine Wirksamkeit des durch die Antragstellung bekämpften Beschlusses trat daher erst mit der Bekanntgabe seines Inhalts am 14. 8. 1998 ein.

Dennoch ist das Recht der Antragsteller auf Anrufung des Gerichts gegen diesen Beschluss infolge Präklusion erloschen.

Zutreffend ist das Rekursgericht davon ausgegangen, dass den Antragstellern eine ausreichende Information über den Gegenstand der geplanten Beschlussfassung vorlag.

Nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG idF des 3. WÄG gehören zu den von der Mehrheit zu beschließenden Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG. Damit ist der Erhaltungsbegriff des MRG auch für die Wohnungseigentümergeinschaft verbindlich geworden. Dass zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen wie hier die Aufbringung eines äußeren Fasadenvollwärmeschutzes und Einbau neuer Fenster kraft Gesetzes (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG iVm § 14 Abs 1 Z 1 WEG) als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten anzusehen sind, hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (MietSlg 48.491). Durch die Verweisung auf § 3 Abs 1 MRG ist nämlich klargestellt, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden (Würth in Rummel ABGB\*\*2 Rz 4a zu § 14 WEG mwN; EWR II/14/10). Dass zu diesen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, über die die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheidet, auch die Bildung einer angemessenen Rücklage und die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens gehört, ergibt sich aus § 14 Abs 1 Z 2 und 3 WEG. Nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung des 3. WÄG gehören zu den von der Mehrheit zu beschließenden Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des Paragraph 3, MRG. Damit ist der Erhaltungsbegriff des MRG auch für die Wohnungseigentümergeinschaft

verbindlich geworden. Dass zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen wie hier die Aufbringung eines äußeren Fasadenvollwärmeschutzes und Einbau neuer Fenster kraft Gesetzes (Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG) als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten anzusehen sind, hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (MietSlg 48.491). Durch die Verweisung auf Paragraph 3, Absatz eins, MRG ist nämlich klargestellt, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden (Würth in Rummel ABGB\*\*2 Rz 4a zu Paragraph 14, WEG mwN; EWR II/14/10). Dass zu diesen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, über die die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheidet, auch die Bildung einer angemessenen Rücklage und die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens gehört, ergibt sich aus Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2 und 3 WEG.

Gegenstand des bekämpften Mehrheitsbeschlusses sind, wie dargelegt, Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG, woran eine Überprüfbarkeit nach § 14 Abs 3 WEG scheitert. Den Antragstellern steht daher als Minderheitenrecht nur eine Anfechtung nach § 13b Abs 4 lit a WEG zur Verfügung. Die einmonatige Anfechtungsfrist war aber im Zeitpunkt der Antragstellung bereits verstrichen. Gegenstand des bekämpften Mehrheitsbeschlusses sind, wie dargelegt, Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG, woran eine Überprüfbarkeit nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG scheitert. Den Antragstellern steht daher als Minderheitenrecht nur eine Anfechtung nach Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera a, WEG zur Verfügung. Die einmonatige Anfechtungsfrist war aber im Zeitpunkt der Antragstellung bereits verstrichen.

Es war daher der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederherzustellen.

#### **Anmerkung**

E59341 05A00640

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00064.00Y.0926.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20000926\_OGH0002\_0050OB00064\_00Y0000\_000

**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)