

TE OGH 2011/4/27 5Ob197/10x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Yolanda K*****, und 2. Dkfm. Dr. Karl K*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Peter M*****, vertreten durch Mayrhofer & Rainer Rechtsanwälte OG in Wien, wegen §§ 24 Abs 6, 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Juli 2010, GZ 40 R 113/10d-14, mit dem infolge der Rekurse der Antragsteller und des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 8. April 2010, GZ 5 Msch 10/09t-8, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat mit seinem Sachbeschluss (ua) dem Rekurs des Antragsgegners Folge gegeben und den Sachantrag der Antragsteller auf Feststellung der Unwirksamkeit (auch) des am 9. 7. 2009 gefassten Beschlusses auf Festsetzung der Rücklage mit 7,44 EUR/m² Nutzfläche und Monat ab 1. 10. 2009 bis vorerst 31. 12. 2012 abgewiesen. Das Rekursgericht ging dabei rechtlich (ua) davon aus, dass die Erstantragstellerin als zugesagte „Ehegatten-Mitwohnungsseigentümerin“ hinsichtlich der Einladung zur Eigentümerversammlung vom Zweitantragsteller (Ehegatte) passiv vertreten gewesen sei.

Das Rekursgericht hat ausgesprochen, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur vom Rekursgericht bejahten Frage der passiven Einzelvertretung zufolge (zugesagtem) „Ehegatten-Mitwohnungsseigentum“ bei der Verständigung von der erfolgten örtlichen Verlegung der Eigentümerversammlung liege - soweit überblickbar - keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vor.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts erhobene Revisionsrekurs der Antragsteller ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002) - Ausspruch des Rekursgerichts mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2

WEG 2002) nicht zulässig. Dies ist - kurz (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm§ 37 Abs 3 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002) - wie folgt zu begründen:

1 . Die von den Antragstellern in ihrem Revisionsrekurs vertretene Ansicht, die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts sei schon deshalb verfehlt, weil zur Einberufung der Eigentümerversammlung nur der Verwalter und „eine kopfmäßige Minderheit“ der Wohnungseigentümer, nicht aber der Antragsgegner (Mehrheitseigentümer) befugt gewesen sei, ist unzutreffend. Das Recht jedes Wohnungseigentümers - auch ohne Tätigwerden des Verwalters - auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung hinzuwirken, folgt aus § 25 Abs 1 letzter Satz WEG 2002 (vgl die ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 65) und ist in Rechtsprechung (vgl 5 Ob 105/04h = SZ 2004/73; 5 Ob 175/08h = immolex 2009/7, 22 [Prader] = wobl 2009/66, 193) und Lehre (Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 25 WEG Rz 16; Würth/Zingher/Kovanyi21, § 25 WEG Rz 5) anerkannt.

2 . Auch der von den Antragstellern weiters vertretenen Meinung, die Eigentümerversammlung habe „keine Gestaltungskompetenz in Ansehung einer Erhöhung oder Herabsetzung des Rücklagenbetrages“, ist nicht zu folgen. Fragen der Rücklagenbildung iSd § 31 WEG 2002 fallen als Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung in die Entscheidungsbefugnis der Eigentümerversammlung. Dies folgt bereits aus § 28 Abs 1 Z 2 WEG 2002 (RIS-Justiz RS0083184; RS0103218; Löcker, aaO, § 28 WEG Rz 68). Die (zunächst) dem Verwalter zustehende Kompetenz zur Festlegung der Beitragshöhe wird überlagert durch die Befugnis der Eigentümerversammlung, dem Verwalter in diesem Punkt Weisungen zu erteilen (vgl RIS-Justiz RS0103218 [T2, T4]; vgl auch RS0083550; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 31 WEG Rz 23).

3.1. Die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind gemäß § 25 Abs 2 WEG 2002 jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die in § 24 Abs 5 WEG 2002 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Nach § 24 Abs 5 WEG 2002 hat die Bekanntmachung sowohl durch Anschlag als auch schriftlich durch Übersendung zu erfolgen.

3.2. Der „ursprüngliche Aushang“ am 25. 6. 2009 (Donnerstag) wahrte - entgegen der Ansicht der Vorinstanzen und offenbar auch der Antragsteller - die Frist von zwei Wochen für die Eigentümerversammlung am 9. 7. 2009 (Donnerstag; § 902 Abs 2 ABGB; vgl Reischauer in Rummel3, § 902 ABGB Rz 3 und 8; Kolmasch in Schwimann, ABGB-TaKomm, §§ 902, 903 ABGB Rz 14). Dass die später erfolgte - auch der Erstantragstellerin bekannt gemachte - (bloße) Verlegung des Orts der Eigentümerversammlung (andere Räumlichkeiten innerhalb Wiens) auf die Willensbildung Einfluss gehabt haben könnte, wird nicht einmal von den Antragstellern reklamiert und ist auch nicht ersichtlich. Ein wahrzunehmender Formfehler liegt insoweit nicht vor.

4. Die vom Rekursgericht für erheblich erachtete, eingangs bezeichnete Rechtsfrage stellt sich im Hinblick auf die zuvor aufgezeigte Rechtslage nicht und wird von den Antragstellern in ihrem Revisionsrekurs auch inhaltlich nicht aufgegriffen.

Der Revisionsrekurs erweist sich somit mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm§ 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002) als unzulässig und ist zurückzuweisen.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E97175

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:00500B00197.10X.0427.000

Im RIS seit

16.05.2011

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2013

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at