

# TE OGH 1998/2/24 5Ob497/97t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.02.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller

1.) Christine G\*\*\*\*\*, 2.) Anja Carmen S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Hans Mandl, Dr.Georg Mandl, Rechtsanwälte in Feldkirch, wider die Antragsgegner 1.) Wohnungseigentümergeinschaft \*\*\*\*\* (EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*), 2.) Kurt W\*\*\*\*\*, 3.) Bernd R\*\*\*\*\*, 4.) Irmgard A\*\*\*\*\*, 5.) Manfred H\*\*\*\*\*, dieser vertreten durch Dr.Hannes Grabher, Dr.Gerhard Müller, Rechtsanwälte in 6890 Lustenau, 6.) D\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* 7.) Ralph K\*\*\*\*\*, 8.) Ingrid K\*\*\*\*\*, 9.) B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH & Co KG, \*\*\*\*\* 10.) Helmut H\*\*\*\*\*, dieser vertreten durch Dr.Hannes Grabher, Dr.Gerhard Müller, Rechtsanwälte in 6890 Lustenau,

11.) Manfred S\*\*\*\*\*, 12.) Doris G\*\*\*\*\*, 13.) Siegfried G\*\*\*\*\*, 14.) Sieglinde B\*\*\*\*\*, 15.) Horst D\*\*\*\*\*, 16.) Severin H\*\*\*\*\*, 17.) Walter A\*\*\*\*\*, 18.) Pirmin D\*\*\*\*\*, 19.) Maria Aloisia S\*\*\*\*\*, 20.) Ing.Siegfried R\*\*\*\*\*, 21.) Gerhard K\*\*\*\*\*, wegen Feststellung der Unwirksamkeit bzw Unwirksamkeitserklärung von Beschlüssen, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 24.Oktober 1997, GZ 3

R 342/97k-11, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 15. September 1997, GZ 3 Msch 6/97f-7, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Fünft- und der Zehntantragsgegner haben die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*. Mit den Miteigentumsanteilen ist das Wohnungseigentum an den Wohnungen W 19 bzw 20 verbunden. Sie brachten vor, sie seien davon verständigt worden, daß die Miterrichterversammlung am 27.2.1997 folgende Beschlüsse gefaßt habe:

"1.) a) Der Abrechnung der Miterrichter-  
gemeinschaft wird das Gutachten Ing.Helmut  
K\*\*\*\*\* vom 15.11.1996 zugrundegelegt.

Die Kostenaufteilung erfolgt nach Anteilen und zwar so, wie dies auf Seite 49 des Gutachtens Ing.K\*\*\*\*\* vom 15.11.1996 dargestellt ist.

b) Jeder Miterrichter verpflichtet sich, den Betrag auf das Miterrichterkonto anzuweisen, der in Spalte N dieser Kostenaufteilung nach Anteilen angeführt ist. Davon kann jeder Miterrichter die von ihm bereits bezahlten Beträge und zwar unter Berücksichtigung von Gegenverrechnungen für allfällige von ihm an die Miterrichtergemeinschaft erbrachte und von Ing.S.R\*\*\*\*\* geprüfte Leistungen abziehen. Der sich unter Berücksichtigung der bisherigen Zahlungen bzw geprüften Gegenverrechnungen ergebende Saldo ist binnen 14 Tagen auf das Konto der Miterrichtergemeinschaft S\*\*\*\*\*straße bei der CA in \*\*\*\*\*, Kontonummer \*\*\*\*\*, anzuweisen.

Jedem Miterrichter steht es frei, nach Bezahlung des auf ihn entfallenden Betrages seine Vorbehalte schriftlich anzumelden. Ungeachtet allfälliger Vorbehalte des einzelnen Miteigentümers ist dieser verpflichtet, die vorangeführten Zahlungen zu erbringen."

Es handle sich dabei um Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung. Die Antragstellerinnen seien nicht ordnungsgemäß zur Versammlung geladen worden. Überdies hätte es der Einstimmigkeit bedurft. Aus diesem Grund sei die Beschlußfassung unwirksam. Die Antragstellerinnen stellten ein dementsprechendes Feststellungsbegehren.

Der Fünft- und der Zehntantragsgegner wendeten ein, bei den Beschlußthemen handle es um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Jeder Miteigentümer sei von der beabsichtigten Beschlußfassung ausreichend in Kenntnis gesetzt worden. Strittig sei lediglich die Abrechnungsvariante.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerinnen zurück. Es ging hierbei von folgenden Feststellungen aus:

Antragsteller und Antragsgegner haben mittels Kaufvertrag vom 26.4.1994 die Liegenschaft in EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* erworben und hierauf ein Mehrfamilienwohnhaus gemeinsam errichtet und Wohnungseigentum an den einzelnen Wohneinheiten begründet. Als bevollmächtigter Treuhänder fungierte Dr.Fritz M\*\*\*\*\*, Rechtsanwalt in \*\*\*\*\* und als Bauorganisator Baumeister Ing.Siegfried R\*\*\*\*\*. Hierbei kam es zwischen den Miteigentümern und dem Treuhänder sowie dem Bauorganisator zu Unstimmigkeiten über Art und Umfang der Abrechnung der Baukosten. Die einzelnen Miterrichter und Miteigentümer haben die auf ihren Anteil entfallenden Baukosten bereits teilweise an den Treuhänder abgeführt und sind nur mehr unterschiedliche Restbeträge ausständig. Da über die Höhe dieser Restbeträge teils keine Einigung erzielt werden konnte, wurde eine Gutachten des Dipl.Ing.Helmut K\*\*\*\*\* über die Kostenaufteilung eingeholt und sodann auf der Errichterversammlung vom 27.2.1997 der oben genannte Beschluß gefaßt. Zu dieser Versammlung erging am 5.2.1997 seitens des Treuhänders Dr.M\*\*\*\*\* eine Einladung mit folgender Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Feststellung der Beschlußfähigkeit
3. Abrechnung zum 31.12.1996
4. Zinsen
5. Sanierung der Rißbildung in der Tiefgarage  
und
6. Allfälliges

Hiebei wurden den eingeladenen Miteigentümern eine Aufstellung des Ing.R\*\*\*\*\* vom 20.1.1997 über die in der Abrechnung vom 1.3.1996 unberücksichtigten Rechnungen, eine Gesamtübersicht des Ing.R\*\*\*\*\* per 31.12.1996 und eine Aufstellung des Oberlandesgerichtes Innsbruck über die Gerichtsgebühren übermittelt. Darin wurde auch ersucht, daß alle Miterrichter ihre Außenstände rasch auf das Miterrichterkonto einbezahlen, damit die offenen Rechnungen abgedeckt und Klagsführungen verhindert werden können. Auch die Antragstellerinnen wurden zu dieser Miterrichterversammlung eingeladen. Während die Erstantragstellerin urlaubsbedingt zur Versammlung nicht erschien, nahm die Vertreterin der Zweitantragstellerin an der Versammlung teil.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß es sich bei den Beschlüssen, deren Unwirksamklärung begehrt werde, weder um Fragen der ordentlichen noch der außerordentlichen Verwaltung handle. Vielmehr gehe es um Fragen der Abrechnung bzw Nachfinanzierung der Baukosten einschließlich der Finanzierungskosten. Die Beschlüsse fielen nicht unter die Bestimmung des § 13b WEG. Das Begehren der Antragsteller auf Unwirksamkeit von Miteigentümerbeschlüssen sei daher zurückzuweisen. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß es sich bei den Beschlüssen, deren Unwirksamklärung begehrt werde, weder um Fragen der ordentlichen noch der außerordentlichen Verwaltung handle. Vielmehr gehe es um Fragen der Abrechnung bzw Nachfinanzierung der Baukosten einschließlich der Finanzierungskosten. Die Beschlüsse fielen nicht unter die Bestimmung des Paragraph 13 b, WEG. Das Begehren der Antragsteller auf Unwirksamkeit von Miteigentümerbeschlüssen sei daher zurückzuweisen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-

übersteigt und daß der ordentliche Revisionsrekurs - mangels erheblicher Rechtsfragen - nicht zulässig sei. Es führte zur Rechtsrüge folgendes aus:

Es gehe um die Frage, ob es sich bei den in der Miterrichterversammlung am 27.2.1997 gefaßten Beschlüssen um Agenden der (ordentlichen oder außerordentlichen) Verwaltung handle oder nicht. Für die Abgrenzung zwischen außerstreitigem und steitigem Verfahren sei ausschließlich der Inhalt des Begehrens und des Vorbringens der Parteien maßgeblich. Das außerstreitige Verfahren greife nur dann Platz, wenn es das Gesetz ausdrücklich oder schlüssig anordne.

Die Antragstellerinnen behaupteten in ihrem Antrag, bei dem Beschluß vom 27.2.1997 handle es sich um einen Beschluß nach § 13b WEG. Auch die Anfechtbarkeit eines solchen Beschlusses richte sich nach § 13b Abs 4 WEG. Über die Rechtswirksamkeit eines solchen Beschlusses sei im Verfahren außer Streitsachen zu verhandeln und zu entscheiden (§ 26 Abs 1 Z 4 WEG). Die Antragstellerinnen behaupteten in ihrem Antrag, bei dem Beschluß vom 27.2.1997 handle es sich um einen Beschluß nach Paragraph 13 b, WEG. Auch die Anfechtbarkeit eines solchen Beschlusses richte sich nach Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG. Über die Rechtswirksamkeit eines solchen Beschlusses sei im Verfahren außer Streitsachen zu verhandeln und zu entscheiden (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG).

Die Bestimmungen der §§ 13, 13a, 13b, 13c und 14 WEG bezögen sich auf die Verwaltung der Liegenschaft. Zu den Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft gehöre nach § 14 Abs 1 WEG z.B. die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgingen, die Bildung einer angemessenen Rücklage, die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens, die angemessene Versicherung der Liegenschaft usw. Die Bestimmungen der Paragraphen 13,, 13a, 13b, 13c und 14 WEG bezögen sich auf die Verwaltung der Liegenschaft. Zu den Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft gehöre nach Paragraph 14, Absatz eins, WEG z.B. die ordnungsgemäße Erhaltung der

gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgingen, die Bildung einer angemessenen Rücklage, die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens, die angemessene Versicherung der Liegenschaft usw.

Im vorliegenden Fall gehe es aber nicht um die Aufteilung der Kosten der Verwaltung, sondern um die Abrechnung von Baukosten. Das Mehrfamilienhaus der Antragstellerinnen und der Antragsgegner seien gemeinsam errichtet worden. Es sei Wohnungseigentum an den einzelnen Wohneinheiten begründet worden. Zwischen den Miteigentümern und dem Treuhänder sowie Bauorganisator sei es in der Folge zu Unstimmigkeiten über Art und Umfang der Baukosten gekommen. Es seien unterschiedliche Restbeträge ausständig. Über die Höhe dieser Restbeträge (aus dem Titel Baukosten) habe keine Einigung erzielt werden können. Aus diesem Grund sei ein Gutachten über die Kostenaufteilung eingeholt worden. Dieses Gutachten und die darin enthaltene Kostenaufteilung habe die Grundlage für die Beschlußfassung der Errichterversammlung am 27.2.1997 gebildet.

Wenn nun aber schon (Leistungs-)Ansprüche, die sich aus einer gelegten Abrechnung, etwa auf zuviel berechnete Betriebskosten ergeben, im streitigen Verfahren durchzusetzen sind, so gelte dies umso mehr für Leistungsansprüche aus einem durch einen beigezogenen Sachverständigen erarbeiteten Aufteilungsschlüssel betreffend die restlich aushaftenden Baukosten. Es handle sich hier also nicht um eine Angelegenheit der Verwaltung, über die in der Versammlung vom 27.2.1997 eine Beschlußfassung erfolgt sei. § 26 Abs 1 WEG schaffe keine generelle Zuständigkeit des Außerstreitrichters für Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter bzw Treuhänder. Das Außerstreitverfahren sei vielmehr nur in vom Gesetzgeber ausdrücklich normierten Fällen zulässig. Im vorliegenden Fall gehe es inhaltlich um die Gesetzmäßigkeit eines herangezogenen Aufteilungsschlüssels betreffend Baukosten bzw um die rechnerische Überprüfung einer darauf beruhenden Abrechnung. Derartige Ansprüche seien aber nicht im außerstreitigen Verfahren, sondern ausschließlich im streitigen Rechtsweg geltend zu machen. Mit Recht habe daher das Erstgericht die Anträge der Antragstellerinnen auf Unwirksamklärung von Beschlüssen, die nicht die Verwaltung betreffen, sondern die Aufteilung der restlichen Baukosten, zurückgewiesen. Wenn nun aber schon (Leistungs-)Ansprüche, die sich aus einer gelegten Abrechnung, etwa auf zuviel berechnete Betriebskosten ergeben, im streitigen Verfahren durchzusetzen sind, so gelte dies umso mehr für Leistungsansprüche aus einem durch einen beigezogenen Sachverständigen erarbeiteten Aufteilungsschlüssel betreffend die restlich aushaftenden Baukosten. Es handle sich hier also nicht um eine Angelegenheit der Verwaltung, über die in der Versammlung vom 27.2.1997 eine Beschlußfassung erfolgt sei. Paragraph 26, Absatz eins, WEG schaffe keine generelle Zuständigkeit des Außerstreitrichters für Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter bzw Treuhänder. Das Außerstreitverfahren sei vielmehr nur in vom Gesetzgeber ausdrücklich normierten Fällen zulässig. Im vorliegenden Fall gehe es inhaltlich um die Gesetzmäßigkeit eines herangezogenen Aufteilungsschlüssels betreffend Baukosten bzw um die rechnerische Überprüfung einer darauf beruhenden Abrechnung. Derartige Ansprüche seien aber nicht im außerstreitigen Verfahren, sondern ausschließlich im streitigen Rechtsweg geltend zu machen. Mit Recht habe daher das Erstgericht die Anträge der Antragstellerinnen auf Unwirksamklärung von Beschlüssen, die nicht die Verwaltung betreffen, sondern die Aufteilung der restlichen Baukosten, zurückgewiesen.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerinnen wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Unwirksamkeit der in der Miterrichterversammlung vom 27.2.1997 gefaßten Beschlüsse mit Beschluß festgestellt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Fünft- und der Zehntantragsgegner haben von der den Antragsgegnern eingeräumten Möglichkeit, eine Revisionsrekursbeantwortung einzubringen, Gebrauch gemacht; sie beantragen, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist mangels einschlägiger Rechtsprechung zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberinnen machen im wesentlichen geltend, auch die Beschlußfassung über die Aufteilung der Baukosten sei eine Maßnahme der Verwaltung. Die bekämpften Beschlüsse erwiesen sich als Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des § 13b Abs 4 WEG, welche im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft gefaßt worden seien. Die Beschlüsse seien mangels ordnungsgemäßer Verständigung nichtig und mangels Einstimmigkeit anfechtbar. Die Rechtsmittelwerberinnen machen im wesentlichen geltend, auch

die Beschlußfassung über die Aufteilung der Baukosten sei eine Maßnahme der Verwaltung. Die bekämpften Beschlüsse erwiesen sich als Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG, welche im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft gefaßt worden seien. Die Beschlüsse seien mangels ordnungsgemäßer Verständigung nichtig und mangels Einstimmigkeit anfechtbar.

Hiezu wurde erwogen:

Gegenstand des drittinstanzlichen Verfahrens ist ausschließlich die Frage der Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges (weshalb auch die Passivlegitimation der als Erstantragsgegnerin aufscheinenden Wohnungseigentümergeinschaft auf sich beruhen kann). Der allgemeine Grundsatz, daß Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören, wird auch durch § 26 WEG nicht berührt. Der streitige Rechtsweg ist also nur in den Angelegenheiten ausgeschlossen, die in § 26 Abs 1 WEG aufgezählt sind (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 37 MRG Rz 3 mwN). Maßgeblich für die Beurteilung, ob im außerstreitigen Verfahren oder im Rechtsweg zu entscheiden ist, sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen; ohne Einfluß ist hingegen, was der Gegner einwendet oder ob der behauptete Anspruch begründet ist (Würth/Zingher aaO Rz 4 mwN; Mayr in Rechberger § 40a JN Rz 2 mwN). Gegenstand des drittinstanzlichen Verfahrens ist ausschließlich die Frage der Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges (weshalb auch die Passivlegitimation der als Erstantragsgegnerin aufscheinenden Wohnungseigentümergeinschaft auf sich beruhen kann). Der allgemeine Grundsatz, daß Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören, wird auch durch Paragraph 26, WEG nicht berührt. Der streitige Rechtsweg ist also nur in den Angelegenheiten ausgeschlossen, die in Paragraph 26, Absatz eins, WEG aufgezählt sind (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Paragraph 37, MRG Rz 3 mwN). Maßgeblich für die Beurteilung, ob im außerstreitigen Verfahren oder im Rechtsweg zu entscheiden ist, sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen; ohne Einfluß ist hingegen, was der Gegner einwendet oder ob der behauptete Anspruch begründet ist (Würth/Zingher aaO Rz 4 mwN; Mayr in Rechberger Paragraph 40 a, JN Rz 2 mwN).

Die Antragstellerinnen streben eine Entscheidung im Außerstreitverfahren gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG an. Danach gehören Anträge in Angelegenheiten der Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (§§ 13b, 14 Abs 3 WEG) vor den Außerstreitrichter. Die Antragstellerinnen streben eine Entscheidung im Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG an. Danach gehören Anträge in Angelegenheiten der Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (Paragraphen 13 b,, 14 Absatz 3, WEG) vor den Außerstreitrichter.

Die Vorinstanzen haben das Außerstreitverfahren deshalb für unzulässig erachtet, weil sich die Bestimmungen der §§ 13 ff WEG auf die Verwaltung der Liegenschaft bezögen, wozu die Abrechnung der Baukosten, um die es im vorliegenden Falle gehe, nicht gehöre. Geht man von der Richtigkeit dieser Ansicht aus (vgl Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft 328; Würth/Zingher aaO § 19 WEG Rz 4 f), so hätte die Wohnungseigentümergeinschaft, die nur in Angelegenheiten der Verwaltung rechtlich existent ist (5 Ob 230/97b mwN), mit einer Beschlußfassung ihre Kompetenzen überschritten. Ein solcher Beschluß wäre unwirksam, was im außerstreitigen Verfahren gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG geltend gemacht werden könnte (vgl Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBl 1995, 82, 86; Löcker aaO 235 ff; Würth/Zingher aaO § 13b WEG Rz 15). Die Vorinstanzen haben das Außerstreitverfahren deshalb für unzulässig erachtet, weil sich die Bestimmungen der Paragraphen 13, ff WEG auf die Verwaltung der Liegenschaft bezögen, wozu die Abrechnung der Baukosten, um die es im vorliegenden Falle gehe, nicht gehöre. Geht man von der Richtigkeit dieser Ansicht aus vergleiche Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft 328; Würth/Zingher aaO Paragraph 19, WEG Rz 4 f), so hätte die Wohnungseigentümergeinschaft, die nur in Angelegenheiten der Verwaltung rechtlich existent ist (5 Ob 230/97b mwN), mit einer Beschlußfassung ihre Kompetenzen überschritten. Ein solcher Beschluß wäre unwirksam, was im außerstreitigen Verfahren gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG geltend gemacht werden könnte vergleiche Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, WoBl 1995, 82, 86; Löcker aaO 235 ff; Würth/Zingher aaO Paragraph 13 b, WEG Rz 15).

Voraussetzung einer Antragstellung gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG ist allerdings, daß überhaupt ein Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt; es muß zumindest der Anschein eines solchen Beschlusses bestehen (vgl Würth/Zingher aaO § 13b WEG Rz 14; Löcker aaO 229). Im vorliegenden Fall bemängelt die Antragstellerin aber

Beschlüsse einer "Miterrichtergemeinschaft". Daß es sich hierbei nicht bloß um einen anderen Namen für Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft handelt, folgt aus dem Umstand, daß es um die Willensbildung einer - rechtlich wie immer organisierten - Personenmehrheit geht, die zu einem Zeitpunkt, als die Wohnungseigentümergeinschaft wohl noch gar nicht existierte, ein Wohnhaus gemeinsam - offenbar im Rahmen eines Bauherrenmodells - errichten ließ. Diese "Miterrichtergemeinschaft" ist mit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht identisch, mögen ihr auch ganz oder teilweise dieselben Personen angehören. Für die Überprüfung von Beschlüssen, die die Miterrichter - auf nicht aktenkundiger Rechtsgrundlage - über die Aufteilung von Baukosten gefaßt haben, steht das Außerstreitverfahren gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG aber nicht zur Verfügung. Voraussetzung einer Antragstellung gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG ist allerdings, daß überhaupt ein Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt; es muß zumindest der Anschein eines solchen Beschlusses bestehen vergleiche Würth/Zingher aaO Paragraph 13 b, WEG Rz 14; Löcker aaO 229). Im vorliegenden Fall bemängelt die Antragstellerin aber Beschlüsse einer "Miterrichtergemeinschaft". Daß es sich hierbei nicht bloß um einen anderen Namen für Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft handelt, folgt aus dem Umstand, daß es um die Willensbildung einer - rechtlich wie immer organisierten - Personenmehrheit geht, die zu einem Zeitpunkt, als die Wohnungseigentümergeinschaft wohl noch gar nicht existierte, ein Wohnhaus gemeinsam - offenbar im Rahmen eines Bauherrenmodells - errichten ließ. Diese "Miterrichtergemeinschaft" ist mit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht identisch, mögen ihr auch ganz oder teilweise dieselben Personen angehören. Für die Überprüfung von Beschlüssen, die die Miterrichter - auf nicht aktenkundiger Rechtsgrundlage - über die Aufteilung von Baukosten gefaßt haben, steht das Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG aber nicht zur Verfügung.

Die Vorinstanzen haben die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges daher zu Recht verneint. Eine Überweisung der Rechtssache in das streitige Verfahren streben die Antragstellerinnen nicht an; es kann daher auf sich beruhen, ob eine Umdeutung ihres Antrages in eine Klage möglich wäre.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat.

#### **Anmerkung**

E49372 05A04977

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00497.97T.0224.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19980224\_OGH0002\_0050OB00497\_97T0000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

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