jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2020/1/16 5Ob182/19d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.01.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin V***** KG, *****, vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, gegen sämtliche übrige Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, sowie die Verwalterin H***** KG, *****, als Antragsgegner, diese vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 4 iVm § 24 Abs 6 und § 29 Abs 2 WEG über den Revisionsrekurs der Verwalterin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 22. Juli 2019, GZ 19 R 25/19s-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 8. Jänner 2019, GZ 28 Msch 12/18y-7 bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Verwalterin ist schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen deren mit 501,91 EUR (darin 83,65 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin sowie die Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft mit der darauf errichteten Wohnungseigentumsanlage. Die im Antrag und erstinstanzlichen Sachbeschluss sogenannte „sonstige Beteiligte“ ist die bestellte Hausverwalterin. Diese gab mit Schreiben vom 5. 6. 2018, angeschlagen am 11. 6. 2018 (Beilage ./C) als „Ergebnis der Abstimmung zum Thema Regelung der Fensterkosten“ bekannt, dass 60,65 % der Anteile dafür und 4,82 % der Anteile dagegen gestimmt hätten, 34,53 % hätten sich der Stimme enthalten. Gegenstand dieses Beschlusses – dessen exakter Inhalt nicht aktenkundig ist – war die Regelung der Höhe des Ersatzes der von einzelnen Wohnungseigentümern auf eigene Kosten vorgenommenen Erneuerung von Fenstern durch die Eigentümergemeinschaft. Auch Wohnungseigentümer, die selbst Fenster auf eigene Kosten getauscht und daher Ersatz zu erwarten hatten, nahmen an der Abstimmung teil. Die Antragstellerin stimmte gegen die vorgeschlagene Regelung.

Mit ihrem beim Erstgericht am 2. 7. 2018 eingebrachten Schriftsatz focht die Antragstellerin diesen Beschluss aus den Gründen des § 24 Abs 6 und § 29 Abs 2 WEG an. Die Abstimmblätter seien nicht an alle Miteigentümer übermittelt worden. (Näher bezeichnete) Personen, denen kein oder kein alleiniges Stimmrecht zugestanden sei, hätten abgestimmt. Zwei Mit- und Wohnungseigentümer hätten auf dem Stimmzettel Zusätze beigefügt, die die Stimmabgabe

unwirksam machten. Miteigentümer, die bereits Kosten für die Fenster aufgewendet hätten und diese aufgrund des Beschlusswortlauts ersetzt bekämen, hätten abgestimmt, obwohl sie nicht stimmberechtigt gewesen seien. Eine Mehrheit für die Abgeltung der Fensterkosten sei unter Berücksichtigung des Stimmrechtsausschlusses nicht zustande gekommen. Der Beschluss sei unbestimmt, weil er nur auf eine „oben dargestellte Vorgangsweise" verweise und die auflaufenden Kosten nicht bekanntgebe. Die Kosten der Refundierung bereits ausgetauschter Fenster fänden in der Rücklage keine Deckung.

Nur die Verwalterin beteiligte sich am Verfahren. Sie beantragte die Abweisung des Antrags. Abgestimmt hätten nur dazu berechtigte Personen, die Abstimmung durch den Mit- und Wohnungseigentümer anstelle des Fruchtgenussberechtigten wirke sich nicht auf das Ergebnis aus. Die übrigen formellen Mängel lägen nicht vor. Die durch den Beschluss begünstigten Mit- und Wohnungseigentümer, die im Einzelnen noch gar nicht bekannt gegeben werden könnten, seien nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen. Da laut Beschluss nur 70 % der Bruttorechnungssumme gegenüber einem unbestimmten Adressatenkreis abgegolten werden, sei eine Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen auszuschließen.

Das Erstgericht gab der Beschlussanfechtung bereits aufgrund des unstrittigen Sachverhalts statt. Es bejahte die von der Antragstellerin bezweifelte Parteistellung der Verwalterin und verwies zum Stimmrechtsausschluss auf § 24 Abs 3 WEG. Da aus dem Umlaufbeschluss hervorgehe, dass bestimmten Wohnungseigentümern ein Anspruch auf Ersatz von Investitionskosten für die Erneuerung von Fenstern zustehen solle, sei dies als außergerichtlicher Vergleich über einen allfälligen Bereicherungsanspruch mit den Wohnungseigentümern zu betrachten, die ihre Fenster auf eigene Kosten getauscht hätten, obwohl hiezu die Eigentümergemeinschaft verpflichtet gewesen wäre. Dabei handle es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung. Gegenstand der Abstimmung sei ein Rechtsverhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern, die an dieser Abstimmung daher nicht teilnehmen hätten dürfen. Schon deshalb sei der Beschluss als rechtsunwirksam aufzuheben.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Verwalterin nicht Folge. Es bejahte die Parteistellung der Verwalterin nach§ 52 Abs 2 Z 1 WEG, weil Gegenstand des Verfahrens deren Verhalten sei. Sie habe die Beschlussfassung initiiert und das Beschlussergebnis bekannt gegeben, in diesem Zusammenhang würden ihr Formfehler vorgeworfen. Die Entscheidung 5 Ob 255/03s habe einen vergleichbaren Sachverhalt, nämlich eine Beschlussfassung über Investitionsersatz an Eigentümer, die auf eigene Kosten derartige Maßnahmen durchgeführt hätten, zum Gegenstand gehabt. Daraus sei abzuleiten, dass eine solche Beschlussfassung grundsätzlich zulässig und Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung sei. Der Oberste Gerichtshof habe dort ausgesprochen, dass eine derartige Beschlussfassung bezwecke, allfällige Verwendungsansprüche jener Wohnungseigentümer, die eigenmächtig einen Fenstertausch durchgeführt hätten, zur Vermeidung von Prozessen auf diese Art und Weise abzufinden, somit um einen außergerichtlichen Vergleich dieser Ansprüche. Auch hier liege ein Rechtsgeschäft mit den einzelnen Wohnungseigentümern vor, das gemäß § 24 Abs 3 WEG zu deren Stimmrechtsausschluss führe. Formelle Mängel der Beschlussfassung seien nicht Gegenstand des Verfahrens 5 Ob 255/03s gewesen. Wenn nach dem unstrittigen Beschlussinhalt unabhängig von weiteren Voraussetzungen vorgesehen sei, 70 % der Bruttorechnungssumme für den Fenstertausch abzugelten, sei eine Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen plausibel, weil damit nicht feststehe, dass nur diejenigen Miteigentümer abgefunden werden, die tatsächlich einen Verwendungsanspruch haben, weil sie einen der Gemeinschaft obliegenden Erhaltungsaufwand getätigt hätten. Auch die Begrenzung auf 70 % der Bruttoauftragssumme schließe nicht aus, dass der ersetzte Betrag den Zeitwert eingebauter Fenster deutlich übersteige. Eine derartige Abfindung an einen unbestimmten Adressatenkreis vorzusehen sei unzulässig, weil damit im Vorhinein nicht beurteilt werden könne, ob Wohnungseigentümer abgestimmt haben, die vom Stimmrechtsausschluss betroffen wären, aber auch, ob diese Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung in der Rücklage gedeckt und für die Eigentümergemeinschaft vorteilhaft sei. Ein solcher Beschluss erfordere die Darstellung konkreter Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer, über die einzeln und gesondert abzustimmen sei. Andere Wohnungseigentümer, die die Fenster nicht selbst getauscht hätten, seien nicht in gleicher Weise vom Beschluss betroffen; sie müssten ohne Beschlussfassung vielmehr befürchten, dass Verwendungsansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft geltend gemacht werden und es dadurch ebenso – möglicherweise sogar stärker – zu einer Minderung der Rücklage komme.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil Judikatur dazu fehle, ob bei der Beschlussfassung über die Abgeltung von eigenmächtigen Aufwendungen für Fenster betroffene Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen seien und ob dies bei einem unbestimmten Adressatenkreis stets zu einem maßgeblichen

Formmangel des angefochtenen Beschlusses führe.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Verwalterin, in dem sie beantragt, die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Antragstellerin beantragte in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs mangels Rechtsmittellegitimation der Verwalterin, hilfsweise mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

1. Zur Parteistellung der Verwalterin

1.1. In ihrer Revisionsrekursbeantwortung hält die Antragstellerin an ihrer Auffassung fest, die Verwalterin – die nicht Mit- und Wohnungseigentümerin sei – sei dem Beschlussanfechtungsverfahren zwar beizuziehen, habe aber kein eigenständiges rechtliches Interesse am Verfahrensausgang. Zwar könne die Hausverwaltung mit Kosten belastet werden, wenn ihr Verhalten Grund für eine erfolgreiche Beschlussanfechtung sei. Damit betreffe das einzige rechtliche und wirtschaftliche Interesse der Hausverwaltung aber die Kostenfrage, diesbezüglich sei der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof unzulässig. Der Hausverwaltung fehle Beschwer und Rechtsmittellegitimation. Dem ist nicht zu folgen.

1.2. Gemäß § 52 Abs 2 Z 1 WEG kommt den Wohnungseigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Nach dem durch die WRN 2006 (BGBl I 2006/124) eingefügten zweiten Halbsatz dieser Bestimmung kommt dem Verwalter überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist. Die Materialien (ErlRV 1183 BlgNR 22. GP 30) führen dazu aus: „Nach bisheriger Rechtslage kann es geschehen, dass sich in einem Gerichtsverfahren über einen Konflikt innerhalb der Eigentümergemeinschaft, der seine Ursache – zumindest unter anderem – in einem bestimmten Verhalten des Verwalters hat, nur die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüberstehen, während der Verwalter in der Rolle eines am Verfahren nicht beteiligten (wenngleich möglicherweise gar nicht 'unschuldigen') 'bystander' verharren kann und muss (weil seine Interessen durch das Verfahren nicht unmittelbar berührt werden). Dazu ein Beispiel: Der Verwalter versäumt es entgegen § 25 Abs 2 WEG 2002, bei der Einberufung der Eigentümerversammlung eine bestimmte Frage als Gegenstand der Versammlung anzukündigen, dennoch wird aber dann bei der Versammlung gerade über diese Frage abgestimmt und ein Beschluss gefasst. Ein Wohnungseigentümer ficht diesen Beschluss wegen des formellen Mangels der fehlenden Verständigung vom anstehenden Beschlussgegenstand bei Gericht an. Diesem gerichtlichen Verfahren ist der Verwalter heute (Anm: nach der Rechtslage vor der WRN 2006) nicht als Partei beizuziehen, es wäre denn, der gefasste Beschluss als solcher hätte unmittelbare Wirkungen auf die Interessen des Verwalters. Dies soll durch die hier vorgeschlagene Ergänzung des § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002 vermieden werden; der Verwalter soll in einem solchen Fall am Verfahren teilnehmen. Zur Klarstellung sei erwähnt, dass sowohl die in § 30 Abs 1 WEG 2002 vorgesehene Passivlegitimation des Verwalters als auch seine hier im § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002 eingeführte Parteistellung gemäß § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG eine Kostenersatzpflicht des Verwalters zur Folge haben kann [...]“

1.3. In der Lehre stieß diese Gesetzesänderung zwar teilweise auf Kritik (Hanel, Wohnrechtsnovelle 2005: Parteistellung von Wohnungseigentumsverwaltern ohne unmittelbares Betroffensein? wobl 2005, 130; Klicka in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 52 Rz 48). Diese Autoren kritisieren die Neuerung insbesondere deshalb als systemwidrig, weil das Wohnungseigentumsrecht einen Einfluss des Verwalters auf die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft gerade nicht vorsehe. Painsi (Die Parteistellung des Verwalters in wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahre in FS Würth [2014] 203 [217]) sieht den Regelungszweck der Bestimmung hingegen darin, dem Interesse der Verfahrenspartei an der Einbindung eines Dritten – vergleichbar der Streitverkündung und der Nebenintervention im Zivilprozess – in das Verfahren zu entsprechen und die Verfahrensführung unter Berücksichtigung der Sachnähe und des Wissensstands des Verwalters zu erleichtern.

1.4. Der Fachsenat hat die Parteistellung des Verwalters mit dem Argument, dessen Verhalten sei Gegenstand des Verfahrens gewesen, auf Basis der durch die WRN 2006 geänderten Rechtslage bereits mehrfach bejaht:

5 Ob 176/07d betraf das Individualrecht des Wohnungseigentümers nach § 30 Abs 1 Z 2 WEG; der Verwalter wich bei seinen Vorschreibungen von einem Mehrheitsbeschluss über die Höhe der Beiträge ab. In der Aufhebungsentscheidung wurde dem Erstgericht aufgetragen, dem Verwalter Parteistellung einzuräumen.

5 Ob 186/08a sprach aus, dass im Verfahren über die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (§ 52 Abs 1 Z 4 WEG iVm § 24 Abs 6 WEG) grundsätzlich nur die übrigen Wohnungseigentümer, nicht aber der Verwalter passivlegitimiert ist. Dem Verwalter kommt aber dann Parteistellung zu, wenn zu klären ist, ob er sich bei der Auftragsvergabe für jene Arbeiten, die Gegenstand der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer waren, Verwaltungsbefugnisse anmaßte, die ihm nicht zustehen, was den Vorwurf einer Verletzung von Verwalterpflichten begründen könnte (vgl RIS-Justiz RS0109182 [T4, T5]).

Die Entscheidung 5 Ob 61/15d betraf die Anfechtung eines Umlaufbeschlusses unter anderem über eine Kostenrefundierung an jene Wohnungseigentümer, die einen Fenster- und Türenaustausch auf eigene Kosten vorgenommen hatten, wegen formeller Mängel. Der Fachsenat trug dem Erstgericht die Beiziehung des Verwalters als Partei ausdrücklich auf. Gegenstand des Verfahrens, das zu seiner Parteistellung nach § 52 Abs 2 Z 1 zweiter Satz WEG führt, ist das Tun oder Unterlassen des Verwalters dann, wenn es rechtserheblich im Sinn von anspruchsbegründend oder anspruchsvernichtend sein kann. Solche Versäumnisse sind etwa das Unterbleiben der Verständigung eines Wohnungseigentümers von der Beschlussfassung, die fehlerhafte Berechnung der Anteilsmehrheit, die Beschlussfassung über Angelegenheiten, die nicht zur Verwaltung zählen, oder die Beschlussfassung über in der Verständigung nicht angekündigte Angelegenheiten.

Zu 5 Ob 61/16f ging es um die Anfechtung eines Beschlusses, mit dem der Verwalterin die Weisung erteilt wurde, eine Tiefgarage bis auf weiteres nicht zu sanieren, und die Verwalterin aus ihrer Haftung entlassen wurde. Auch dort war die Parteistellung der Verwalterin zu bejahen.

1.5. Hier ist nach der überzeugenden Auffassung der Vorinstanzen Gegenstand des Verfahrens die Anfechtung eines Beschlusses (unter anderem) wegen formeller Mängel, die auf einem behaupteten Fehlverhalten der Verwalterin beruhen sollen. Der Sachverhalt ist sowohl mit dem in den Materialien genannten Beispielen als auch dem zu 5 Ob 61/15d entschiedenen Fall vergleichbar. An der Parteistellung der Verwalterin ist daher ungeachtet des Umstands, dass sie tatsächlich keinen unmittelbaren Einfluss auf die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft ausüben kann, nicht zu zweifeln. Ihre Rechtsmittellegitimation als Partei ist somit zu bejahen. Da die Verwalterin ausdrücklich die Abweisung des Beschlussanfechtungsantrags begehrt und die behaupteten formellen Mängel bestritten hat, ist sie formell und materiell auch beschwert (vgl RS0041868; RS0043917 [T5]).

2. Zum Stimmrechtsausschluss

2.1. Im Revisionsrekurs meint die Verwalterin, nicht jedes Rechtsgeschäft bewirke einen Stimmrechtsausschluss, sondern nur ein solches, dessen Begleitumstände eine Gefährdung der Gemeinschaftsinteressen plausibel erscheinen lasse. Dies sei hier nicht der Fall, weil nur 70 % der jeweiligen Bruttorechnungssumme einem unbestimmten Adressatenkreis abgegolten würden. Folgerichtig habe die Entscheidung 5 Ob 255/03s einen Stimmrechtsausschluss nicht thematisiert. Nach der Rechtsansicht der Vorinstanzen sei eine pauschale Abfindung von Aufwendungen einzelner Wohnungseigentümer für Fenster und Türen unmöglich, dies bedürfe vielmehr einer Vielzahl von Einzelbeschlüssen mit jeweils notwendigem Aushang und Anfechtungsmöglichkeit. Da eine solche Beschlussfassung alle Eigentümer betreffe, weil diejenigen, die keinen Investitionsersatz ansprächen, sich bei negativer Beschlussfassung Geld ersparen, seien auch diese von der Beschlussfassung auszuschließen, sodass in einem solchen Fall in Wahrheit gar kein Begünstigter vorliege. Auch das deutsche Wohnungseigentumsrecht schließe Wohnungseigentümer (§ 25 Abs 5 dWEG) vom Stimmrecht nur aus, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung und Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betreffe oder er nach § 18 dWEG rechtskräftig verurteilt sei. Nehme der Wohnungseigentümer rein mitgliedschaftliche Interessen wahr, führe dies nicht zum Stimmrechtsausschluss. Im Ergebnis müsse daher auch im österreichischen Recht aus Praktikabilitätsüberlegungen zur Vereinfachung der Verwaltung einer Liegenschaft, aber auch aus rechtsdogmatischen Gründen eine Beschlussfassung mit unbestimmtem Adressatenkreis ohne Ausschluss potentiell betroffener Miteigentümer zulässig sein.

Dem ist nicht zu folgen.

2.2. Vorauszuschicken ist, dass nach ständiger Judikatur des Fachsenats (RS0130029) die im WEG 2002 zwingend vorgesehene schriftliche Verständigung der Wohnungseigentümer durch den Hausanschlag als allein Anfechtungsfristen auslösendes Moment deutlich zeigt, dass nur der schriftlich zur Kenntnis gebrachte Text des Beschlusses für die Beurteilung maßgeblich sein kann, was Gegenstand des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft sowie der Anfechtung durch Wohnungseigentümer ist. Ein vom Wortlaut nicht gedeckter oder sogar davon abweichender oder subjektiver Parteiwille der an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer ist irrelevant. Der hier angefochtene Beschluss der Eigentümergemeinschaft ist zwar nicht aktenkundig; im Verfahren war allerdings unstrittig, dass er dahin lautete, denjenigen – im Beschluss nicht konkret genannten – Mit- und Wohnungseigentümern, die ihre Fenster bereits auf eigene Kosten ausgetauscht hatten, 70 % der Bruttorechnungssumme aus der Rücklage zu ersetzen. Auf diesen von den Vorinstanzen auch zugrunde gelegten Beschlussinhalt bezog sich ihre rechtliche Beurteilung zum Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG. Auch der erkennende Senat setzt gemäß dem übereinstimmenden Parteivorbringen voraus, dass es sich dabei um den schriftlich zur Kenntnis gebrachten Text des Beschlusses handelt.

2.3. Der erkennende Senat hält die Begründung der rekursgerichtlichen Entscheidung für zutreffend, sodass vorweg auf deren Richtigkeit hinzuweisen ist (§ 71 Abs 3 AußStrG). Den Argumenten im Revisionsrekurs ist Folgendes zu erwidern:

2.4. Gemäß § 24 Abs 3 WEG 2002 steht den Wohnungseigentümern kein Stimmrecht zu, wenn Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer Person ist, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist. Die Bestimmung entspricht § 13b Abs 1a WEG 1975. Nach der Absicht des Gesetzgebers ist der Stimmrechtsausschluss eine spezifische Ausgestaltung des in den §§ 271 und 272 ABGB positivierten Grundgedankens, dass in Fällen einer Interessenskollision einer möglichen Benachteiligung der vom Handeln des Vertreters Betroffenen entgegengewirkt werden soll (AB 2056 BlgNR 20. GP 8). Sinn und Zweck dieser Regelung ist daher die Vermeidung von Interessenskollisionen.

2.5. Zur Frage, ob in der konkreten Konstellation von einem Stimmrechtsausschluss wegen Interessenskollision auszugehen ist, vermag die im Revisionsrekurs zitierte Entscheidung 5 Ob 255/03s nichts beizutragen, auch wenn dort Gegenstand der Beschlussfassung ebenfalls der Investitionsersatz einzelner, nicht namentlich genannter Wohnungseigentümer war. Der Senat hob nämlich ausdrücklich hervor, dass formelle Mängel im Sinn des § 24 Abs 6 WEG (und darunter wäre ein Stimmrechtsausschluss zu subsumieren) mangels eines insoweit erhobenen Anfechtungsantrags nicht Gegenstand der Entscheidung waren. Aus dieser Entscheidung ist daher nur die grundsätzliche Zulässigkeit einer derartigen Beschlussfassung als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung im Sinn des § 29 WEG abzuleiten (vgl RS0118795; 5 Ob 147/12x). Über einen Stimmrechtsausschluss der durch einen solchen Beschluss begünstigten Mit- und Wohnungseigentümer sagt sie nichts aus.

2.6. Fälle einer (formellen) Interessenskollision und eines dadurch begründeten Stimmrechtsausschlusses behandelte die Judikatur insbesondere bei der typischerweise gefahrengeneigten Beschlussfassung über den Abschluss und die Aufkündigung von Verträgen, vor allem die Bestellung des Verwalters (vgl RS0123023; RS0118455; 5 Ob 51/15h mwN) oder die Beschlussfassung über die Erhebung von Ansprüchen gegenüber dem Wohnungseigentümer oder einer Person, mit der der Wohnungseigentümer wirtschaftlich oder familiär verbunden ist (vgl Painsi in GeKo Wohnrecht II § 24 WEG 2002 Rz 32 mwN; 5 Ob 281/07w betreffend einen Beschluss über die Klageführung gegen die Bauträgerin auf Kosten der Eigentümergemeinschaft, wobei der Stimmrechtsausschluss der Bauträgerin, die auch Wohnungseigentümerin war, bejaht wurde). § 24 Abs 3 WEG deckt demnach auch den Umstand, dass zum „wirtschaftlichen Nachteil" eines Wohnungseigentümers eine Klageführung gegen ihn beschlossen wird (vgl auch RS0123133).

2.7. In der Literatur vertritt Painsi (aaO Rz 32) die Auffassung, dass in den typisierten Fällen einer formellen Interessenskollision der Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG keines zusätzlichen Gefährdungspotenzials bedürfe. Betreffe der Beschlussgegenstand den Wohnungseigentümer selbst, bewirke die Teilnahme an der Abstimmung für den Betroffenen typischerweise einen Interessenskonflikt, der von vornherein abstrakt als schwerwiegend zu beurteilen sei. Aus Gründen der Effizienz der Praxis und auch der Rechtssicherheit müsse das System des Stimmrechtsausschlusses eine rasche und verlässliche Klärung dieser Frage ermöglichen; bei bloß formeller Interessenskollission sei nicht erforderlich, dass im konkreten Fall tatsächlich eine Beeinträchtigung der

Gemeinschaftsinteressen mit der Stimmrechtsausübung verbunden sei. Demgegenüber meint Löcker (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 24 WEG Rz 37d), dass auch in dem in § 24 Abs 3 WEG genannten Fall des „verdächtigen" Rechtsgeschäfts der Eigentümergemeinschaft unmittelbar mit einem Wohnungseigentümer auf die Grundsätze des Obersten Gerichtshofs zum wirtschaftlichen Naheverhältnis abzustellen sei, sodass nicht jedes Rechtsgeschäft den Stimmrechtsausschluss bewirke, sondern nur ein solches, dessen Begleitumstände eine Gefährdung der Gemeinschaftsinteressen plausibel erscheinen lasse.

2.8. Selbst wenn man der Auffassung von Löcker folgen wollte, ist hier nach der bereits von den Vorinstanzen vertretenen Auffassung eine Gefährdung der Gemeinschaftsinteressen schon deshalb plausibel, weil die vorgesehene pauschale Abgeltung von 70 % der Kosten des Fensteraustauschs ohne zeitliche Begrenzung und ohne weitere Voraussetzungen unabhängig davon erfolgen sollte, ob überhaupt und in welcher Höhe den betroffenen Mit- und Wohnungseigentümern tatsächlich ein Verwendungsanspruch zugestanden wäre. Dass Gegenstand einer derartigen Regelung ein außergerichtlicher Vergleich (und damit ein Rechtsgeschäft) mit den Mit- und Wohnungseigentümern sein sollte, die einen Austausch bereits vorgenommen hatten, zieht der Revisionsrekurs nicht in Zweifel; diese Auffassung hält sich auch im Rahmen der durch 5 Ob 255/03s bereits vorgegebenen Beurteilung. Damit liegt aber hier tatsächlich ein Fall einer formellen Interessenskollision vor.

2.9. Die im Revisionsrekurs zitierte Lehre und Rechtsprechung aus Deutschland ist nicht einschlägig, weil aus § 25 Abs 5 des deutschen WEG kein allgemeines Stimmverbot bei Interessenskollision folgt (vgl Merle in Behrmann, Wohnungseigentumsgesetz14 Rn 172). Die insoweit unterschiedliche Gesetzeslage verbietet daher eine Heranziehung der zitierten deutschen Judikatur.

2.10. Nicht zu teilen ist die Auffassung der Revisionsrekurswerberin, ein Stimmrechtsausschluss könne nicht vorliegen, weil die betroffenen Wohnungseigentümer im Beschluss nicht genannt seien. Nach dem unstrittigen Inhalt des Beschlusses sind die von der Beschlussfassung erfassten Mit- und Wohnungseigentümer jedenfalls bestimmbar (auch wenn sie die Verwalterin im Verfahren nicht namentlich bekanntgab), weil der Ersatz von Fenstertauschkosten ja davon abhängig sein sollte, dass die Fenster bereits getauscht worden waren. Welcher der Mit- und Wohnungseigentümer bereits einen Fenstertausch vorgenommen hat, ließe sich im Vorfeld einer Beschlussfassung aber jedenfalls klären, zumal davon auszugehen ist, dass sie selbst Kenntnis davon haben werden. Der Umstand allein, dass die von der Abstimmung betroffenen Mit- und Wohnungseigentümer im Beschluss nicht namentlich genannt wurden, kann nach Sinn und Zweck des § 24 Abs 3 WEG 2002 daher jedenfalls dann nicht zum Entfall des Stimmrechtsausschlusses führen, wenn die von diesem Rechtsgeschäft oder Rechtsverhältnis mit den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer Betroffenen eindeutig bestimmbar sind.

2.11. Zusammenfassend folgt:

Unabhängig davon, ob man für den Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG die formelle Interessenskollision genügen lässt oder aber im Fall eines den Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung bildenden Rechtsgeschäfts, Rechtsverhältnisses oder Rechtsstreits mit einem einzelnen Wohnungseigentümer zusätzlich noch fordert, dass dies zu einer Gefährdung der Gemeinschaftsinteressen führt, ist ein Stimmrechtsausschluss derjenigen, wenn auch nicht namentlich im Beschluss genannten Mit- und Wohnungseigentümer zu bejahen, die durch die Beschlussfassung pauschal einen bestimmten Prozentsatz der von ihnen bereits aufgewendeten Kosten für einen Fensteraustausch unabhängig davon zuerkannt erhalten, ob der Austausch der Fenster tatsächlich eine der Eigentümergemeinschaft obliegende Erhaltungsmaßnahme war und wann diese Maßnahme vorgenommen wurde.

2.12. Allerdings ist noch zu beachten, dass sich der Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG an sich nur auf den von der Interessenskollision betroffenen Beschlussgegenstand bezieht, somit jedenfalls auf die Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft in Bezug auf den eigenen Fenstertausch. Der Einzelne könnte daher grundsätzlich insoweit stimmberechtigt bleiben, als die Beschlussfassung den Investitionskostenersatz anderer Wohnungseigentümer beträfe, zumal es sich dabei um Punkte handelt, über die grundsätzlich auch getrennt abgestimmt werden könnte, tatsächlich nach dem unstrittigen Inhalt des Beschlusses aber einheitlich abgestimmt wurde. Dies führt zur Frage, ob hier von einem einheitlichen Beschlussgegenstand auszugehen ist und ob der (partielle) Stimmrechtsausschluss des vom Fenstertausch betroffenen Wohnungseigentümers zu einer Mangelhaftigkeit des gesamten Beschlusses führt.

2.13. Zu dieser Frage hat der Fachsenat insbesondere im Zusammenhang mit dem intendierten Verwalterwechsel, wo

Gegenstand der Beschlussfassung einerseits die Kündigung des Verwalters und andererseits die Neubestellung des anderen Verwalters war, Stellung genommen (5 Ob 286/06d; 5 Ob 164/07i; 5 Ob 75/10f; zuletzt 5 Ob 51/15h). Dabei ging es jeweils um die Frage, ob die erfolgreiche Geltendmachung des Anfechtungsgrundes des Stimmrechtsausschlusses eines Wohnungseigentümers zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich zur Unwirksamkeit des von diesem Anfechtungsgrund unmittelbar betroffenen Beschlussteils führt. Dabei ging der Fachsenat in den Fällen, in denen der betroffene (dominante) Wohnungseigentümer nach Kündigung des bisherigen Verwalters zum neuen Verwalter bestellt werden sollte, von einem einheitlichen Beschlussgegenstand und demnach vom Stimmrechtsausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers hinsichtlich beider Beschlussteile aus. Im Fall der umgekehrten Konstellation nahm der Senat zwei selbständige Beschlussteile an. Der (nur) von der Kündigung unmittelbar betroffene Wohnungseigentümer war von der Abstimmung über diese Frage, nicht aber von jenem über die Bestellung des neuen Verwalters ausgeschlossen (5 Ob 51/15h Pkt 2 mwN). Analoge Fragen können sich ebenso im Zusammenhang mit anderen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft immer dann stellen, wenn der Beschlussgegenstand aus mehreren Punkten besteht, über die (abstrakt) auch getrennt abgestimmt werden könnte. Diesfalls ist ex post zu beurteilen, ob die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich des vom Anfechtungsgrund betroffenen Beschlussteils führt. Die Frage ist nach den Umständen des Einzelfalls und danach zu beantworten, ob ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Beschlussteilen besteht (5 Ob 51/15h; Würth/Zingher/Kovanyi, Mit- und Wohnrecht II23 § 24 WEG Rz 6; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 24 WEG Rz 57). Painsi (aaO Rz 34 mwN) sieht einen untrennbaren Zusammenhang dann, wenn nach der – ausschließlich – aus der Formulierung des Beschlussgegenstands zu schließenden Willensrichtung bei der Beschlussfassung nur die Gesamtmaßnahme als solche Gegenstand der Abstimmung ist, die (abstrakt selbständigen) Teilmaßnahmen (konkret) also derart miteinander verbunden sind, dass sie nur gemeinsam oder gar nicht umgesetzt werden sollen. In einem solchen Fall der Koppelung von grundsätzlich auch getrennt möglichen Abstimmungsvorgängen soll der Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG daher auch für den von der Interessenskollision nicht unmittelbar betroffenen Beschlussteil gelten, weil die Gefahr der Interessenskollision auf diesen anderen Beschlussteil übergreift (idS auch 5 Ob 51/15h). Dieser überzeugenden Auffassung ist zu folgen, ein solcher Fall liegt hier vor:

2.14. Offensichtlich sollte hier die einheitliche Abstimmung über den als unstrittig zugrunde gelegten Beschlussinhalt zu einer Gleichbehandlung der betroffenen Wohnungseigentümer führen, die mit getrennter Abstimmung unter Umständen nicht erreicht werden könnte. Es liegt auf der Hand, dass die bereits von einem Fensteraustausch betroffenen Mit- und Wohnungseigentümer deshalb dafür stimmten, anderen betroffenen Mit- und Wohnungseigentümern ihre Kosten zu ersetzen, weil sie selbst ebenfalls im gleichen Umfang Kostenersatz ansprechen wollen. Dieser Zielsetzung entsprach wohl auch der Umstand, dass der Beschluss keine konkret betroffenen Wohnungseigentümer nannte, sondern den Personenkreis, der Kostenersatz erhalten sollte, nach allgemeinen Kriterien umschrieb. Eine Möglichkeit, in Bezug auf die – abstrakt durchaus unterscheidbaren – Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer differenziert abzustimmen, bot der Abstimmungsvorgang nach dem unstrittigen Sachverhalt nicht. Damit ist hier aber – wie dies auch die Vorinstanzen im Ergebnis taten – aufgrund seiner Formulierung von einem einheitlichen Beschlussgegenstand auszugehen, bei dem sich auch ein – allenfalls nur partieller – Stimmrechtsausschluss einzelner betroffener Mit- und Wohnungseigentümer auf den gesamten Beschlussinhalt auswirkte. Die Beschlussfassung über den einheitlichen Beschlussgegenstand ist daher – auch mangels namentlicher Nennung und Bestimmbarkeit gesonderter Abstimmungsergebnisse – formell mangelhaft (vgl auch Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 24 WEG Rz 57; 5 Ob 51/15h Pkt 5).

3. Damit musste der Revisionsrekurs erfolglos bleiben.

4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Die unterlegene Verwalterin hat der Antragstellerin die Kosten für die Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen; allerdings nur ohne Streitgenossenzuschlag; im Revisionsrekursverfahren ist der Verwalterin nur die Antragstellerin aktiv als Partei gegenübergestanden (5 Ob 61/16f).

Textnummer

E127596

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00182.19D.0116.000

Im RIS seit

20.03.2020

Zuletzt aktualisiert am

15.04.2021

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