

Wohnungseigentumsrecht
Erfordernisse der schriftlichen
Beschlussfassung im WEG 2002

Mietrecht
Duldungspflicht des Mieters bei Eingriffen
in sein Mietrecht

Steuerrecht
Renten bei Liegenschaften
im Privatvermögen
Arbeitszimmer – Abzugsfähigkeit

Forum Immobilientreuhänder
Willensbildung im Wohnungseigentum

Willensbildung im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 24f WEG

Eigentümergeinschaft;
Willensbildung;
Beschlussfassung;
Eigentümersammlung;
Umlaufbeschluss

Anhand einiger in jüngster Zeit ergangener höchstgerichtlicher Entscheidungen zur Willensbildung im Wohnungseigentum an dieser Stelle ein kurzer Überblick über ein paar rechtliche Eckpunkte:

Gegenstand der Willensbildung

Aufgrund der Tatsache, dass der Eigentümergemeinschaft im Wohnungseigentum gem § 18 Abs 1 WEG nur in Ansehung der Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung Rechtsfähigkeit zukommt¹⁾, **kann eine Willensbildung der Eigentümergemeinschaft auch nur solche Verwaltungsangelegenheiten betreffen.** Verfügungen bedürfen der Einstimmigkeit und können niemals zum Gegenstand gemeinschaftlicher Willensbildung gemacht werden. So sind etwa eine Veränderung der Kostenverteilung oder die Einstellung des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen ebenso wenig einer mehrheitlichen Willensbildung zugänglich wie Widmungsänderungen oder bauliche Umgestaltungen einzelner Wohnungseigentumsobjekte (die als Ausfluss der Gebrauchs- und Nutzungsrechte zu verstehen sind und daher an sich den einzelnen WEer zustehen, aber dem strengen Genehmigungsrahmen des § 16 WEG unterliegen).

Art der Willensbildung

Aufgrund des Gesetzeswortlauts und der Rsp ist unstrittig, dass die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft **sowohl im Rahmen einer Eigentümersammlung als auch in Form eines schriftlichen Umlaufbeschlusses** erfolgen kann. Die Ansicht, eine schriftliche Willensbildung sei uU mangelbehaftet, ist vereinzelt geblieben und mE unzutreffend.²⁾

Keine anonyme Beschlussfassung

Der OGH³⁾ hat bereits zur Rechtslage vor der WRN 2006 die Ansicht geäußert, dass eine anonyme **Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft unzulässig** ist. Seit Inkrafttreten der WRN 2006 ist dies schon aufgrund der in § 20 Abs 7 WEG neu aufgenommenen Verwalterpflicht, „im Fall einer schriftlichen Willensbildung [...] über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer [Auskunft] zu geben“ völlig unzweifelhaft.

Gelegenheit zur Äußerung

Ein Beschluss komme erst dann zustande, wenn **allen WEern Gelegenheit zur Äußerung** gegeben wurde.⁴⁾ Für eine ausreichende Verständigung von einer Beschlussfassung ist nicht unbedingt deren (effektiver) Zugang beim Wohnungseigentümer erforderlich, sofern die Übersendung der Verständigung an die gesetzlich vorgesehene Anschrift (gem § 24 Abs 5 WEG ist dies die Anschrift des WE-Objekts bzw eine andere, vom Wohnungseigentümer bekannt gegebene inländische Zustellanschrift) erfolgt ist.⁵⁾

Für den Fall, dass ein Beschluss im Rahmen einer Eigentümersammlung gefasst werden soll, sieht

§ 25 Abs 2 WEG vor, dass jedem WEer **die zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich in Kenntnis zu bringen** sind. Die Ansicht, durch die tatsächliche Stimmabgabe sei ein Verstoß gegen die Ladungsvorschrift des § 25 Abs 2 WEG jedenfalls saniert, wird in der Rsp abgelehnt.⁶⁾

Der Verwalter hat grundsätzlich einem WEer, der selbst eine Willensbildung initiieren möchte, die gesetzlich vorgesehenen Anschriften der übrigen Miteigentümer bekannt zu geben. Diese Verpflichtung findet nach der Rsp⁷⁾ aber dort ihre Grenze, wo der Verwalter durch entgegengesetzte Weisungen von (an Geheimhaltung dieser Anschriften interessierten) Miteigentümern in einen Interessenkonflikt gerät. Es ist schließlich durchaus denkbar, das Minderheitsrecht auf Initiierung einer Beschlussfassung auch auf andere Weise zu gewährleisten, etwa durch die Weiterleitung von Ladungen und Umlaufbeschlüssen.

Form der Äußerung

Werden Beschlüsse im Umlaufwege gefasst, so kann sich in der Praxis die Frage stellen, in welcher Form die Äußerung der WEer erfolgen kann oder darf. Wie ist etwa mit Rückäußerungen per e-Mail umzugehen? Im Wesentlichen liegt es am Verwalter, die „Spielregeln“ für die schriftliche Willensbildung vorzugeben (er ist es ja zB auch, der die Frist für die Stimmabgabe setzt). Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten ist es wohl empfehlenswert, schon bei der Einladung zur Stimmabgabe zu kommunizieren, dass nur eine Stimmabgabe mit **Unterschrift auf dem dafür vorgesehenen, ausgesendeten Abstimmungsblatt** akzeptiert werden kann, welches daher entweder im Original zu retournieren ist oder aber gefaxt oder eingescannt gemailt werden kann.

Individuelle Zusendung

Für die in § 25 Abs 2 WEG vorgesehene Bekanntgabe der Beschlussgegenstände wenigstens 14 Tage vor dem Versammlungstermin sowie die in § 24 Abs 5 WEG vorgesehene Bekanntgabe der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft (auch) in Form der individuellen Zusendung sei daran erinnert, dass gem § 24 Abs 5 letzter Satz WEG **mit dem betreffenden Wohnungseigentümer bis zu dessen Widerruf auch eine Zusendung via E-Mail vereinbart werden kann.**⁸⁾

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Ausgenommen sind freilich Abtretungen nach § 18 Abs 2 WEG, s hierzu „Forum Immobilientreuhänder“, immolex 2008, 224.
- 2) Siehe hierzu „Forum Immobilientreuhänder“, immolex 2009, 32.
- 3) 5 Ob 93/08 z.
- 4) Siehe zuletzt ua 5 Ob 27/08 v und 5 Ob 57/09 g.
- 5) Siehe zuletzt ua 5 Ob 164/07 i und 5 Ob 93/08 z.
- 6) Siehe zuletzt ua 5 Ob 263/08 z.
- 7) 5 Ob 175/08 h.
- 8) Dies gilt auch für die Übermittlung von Versammlungsniederschriften, Vorausschauen und Abrechnungen.