

Mietrecht/Wohnungseigentumsrecht

Gesundheitsgefährdung durch Legionellen –  
Wer trägt die Verantwortung?

Abgabenrecht

Die Eigentumswohnung mit Kfz-Abstellplatz –  
eine umsatzsteuerrechtliche Herausforderung

Maklerrecht

Adäquate Verdienstlichkeit als  
Voraussetzung für Provisionsanspruch

Forum Immobilientreuhänder

Initiative zur Beschlussfassung  
im Wohnungseigentum

# Initiative zur Beschlussfassung im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 24 und 25  
WEG

Willensbildung;  
Beschlussfassung;  
Eigentümerversammlung;  
Umlaufbeschluss

In der Entscheidung 5 Ob 149/12s hat der OGH festgestellt, dass die Initiative zu einer Beschlussfassung im WE grundsätzlich nur vom Verwalter oder aber von einem WEer (oder mehreren WEern) ausgehen kann: **Zur Initiierung** eines Verfahrens der **Willensbildung** – in welcher Form auch immer – sei **primär der Verwalter zuständig**. Das **Initiativrecht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung stehe** zufolge § 25 Abs 1 letzter Satz WEG **aber auch jedem einzelnen WEer zu.**<sup>1)</sup> Daneben sei für eine Einberufung einer Eigentümerversammlung durch einen gemeinschaftsfremden Dritten, mag er an der Übernahme der Hausverwaltung oder von Erhaltungsarbeiten oder sonst an den Belangen der Liegenschaft interessiert sein, kein Raum.<sup>2)</sup> Wer zur Ingangsetzung eines Verfahrens zur Willensbildung über Fragen der Liegenschaftsverwaltung im Umlaufverfahren (oder in anderen zulässigen Willensbildungsverfahren) berechtigt ist, regle das WEG nicht. Lege man zugrunde, dass **einem außenstehenden Dritten**, der weder Verwalter noch Mit- oder Wohnungseigentümer ist, grundsätzlich keine Rechtszuständigkeit in Verwaltungsangelegenheiten zukommt, sei ihm grundsätzlich **die Legitimation, ein Willensbildungsverfahren über Verwaltungsangelegenheiten zu initiieren, abzusprechen.**

Schon der Umstand, dass sich ein Dritter in Verwaltungsangelegenheiten einmengt, indem er an die WEer mit dem Vorhaben herantritt, einen (in seinem Interesse gelegenen) Mehrheitsbeschluss zu erwirken, sei grundsätzlich geeignet, eine Unsicherheit bei den WEern dahin zu erzeugen, ob sie sich an der Willensbildung überhaupt beteiligen müssen. Insofern sei die fehlende Legitimation des Dritten grundsätzlich geeignet ist, einen Einfluss auf die Willensbildung der WEer zu bewirken.

In Fortführung der Grundsätze der Entscheidung 5 Ob 105/04 h sei **für Beschlussfassungen im Umlaufweg über Initiative eines außenstehenden Dritten zu fordern, dass sich alle Miteigentümer an der Abstimmung beteiligt haben und kein WEer dem Abstimmungsvorgang widersprochen hat.** Ist dies nicht der Fall, liegt ein formeller Mangel vor, der binnen eines Monats ab Anschlag des Beschlusses zum Gegenstand einer Beschlussanfechtung gem § 24 Abs 6 WEG erhoben werden kann. Es ist hier also ein anfechtbarer Beschluss anzunehmen, der mangels fristgerechter Anfechtung „heilt“. ME liegt nämlich bei einer von einem Dritten initiierten Beschlussfassung kein so schwerwiegender Mangel vor, dass von einem zeitlich unbefristet bekämpfbaren nichtigen Beschluss ausgegangen werden könnte.<sup>3)</sup> Immerhin geht von einem derartigen Beschluss eine starke „Anscheinwirkung“ aus und sollte im Zweifel im Interesse der Rechtssicherheit der befristeten Anfechtbarkeit eines Beschlusses gegenüber dessen unheilbarer Nichtigkeit der Vorzug gegeben werden.<sup>4)</sup>

Es kann also nicht nur der Verwalter einen Beschluss initiieren, sondern auch jeder WEer (oder dessen bevollmächtigter Vertreter), nicht aber eine gemeinschaftsfremde dritte Person.

**Der Verwalter hat grundsätzlich einem WEer, der selbst eine Willensbildung initiieren möchte, die gesetzlich vorgesehenen Anschriften der übrigen Miteigentümer** (§ 24 Abs 5 WEG) **bekannt zu geben** (von den WEern bekannt gegebene Zustelladressen oder E-Mail-Adressen). Diese Verpflichtung findet nach der Rsp<sup>5)</sup> aber dort ihre Grenze, wo der Verwalter durch entgegengesetzte Weisungen von (an Geheimhaltung dieser Anschriften interessierten) Miteigentümern in einen Interessenkonflikt gerät: Lehnen die übrigen WEer die Weitergabe ihrer Adressen ab, könne dem Verwalter nicht zugemutet werden zu entscheiden, ob das Interesse einzelner WEer zur Einleitung einer gemeinschaftlichen Willensbildung höher zu bewerten ist als das Interesse der anderen auf Schutz ihrer Privatsphäre. Es sei aber denkbar, dem einzelnen WEer sein Minderheitsrecht auf Einberufung einer Eigentümerversammlung oder Initiierung einer Beschlussfassung auf schriftlichem Wege auch auf andere Weise zu gewährleisten, etwa indem der Verwalter ersucht wird, Ladungen zu Eigentümerversammlungen (oder Abstimmungsbögen) weiterzuleiten.

Im Zusammenhang mit einer von WEern initiierten Beschlussfassung hat der OGH<sup>6)</sup> rezent festgestellt, dass im Rahmen einer gemeinschaftlichen Willensbildung ein WEer nur dann an eine vom WE-Objekt abweichende inländische Anschrift verständigt werden dürfe, wenn er zu diesem Zweck eine solche abweichende Anschrift bekannt gegeben hat. **Der Bekanntgabe einer inländischen Zustellanschrift sei der Umstand nicht gleichzuhalten, dass im Grundbuch eine nicht mit dem WE-Objekt übereinstimmende Anschrift eines WEers angegeben ist.** Bei einer von einem WEer initiierten Beschlussfassung komme der bloßen Befürchtung, der Verwalter werde Namen und Anschriften der WEer und allfälliger Zustellbevollmächtigter auf Anfrage nicht mitteilen, keine Relevanz zu. Für die Übersendung an eine im Grundbuch ausgewiesene Adresse „auf Verdacht“ besteht also keine Legitimation.

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

- 1) 5 Ob 197/10 x; RIS-Justiz RS0119017.
- 2) 5 Ob 105/04 h.
- 3) IdS aber *Etzersdorfer*, wobl 2013, 247.
- 4) Vgl etwa 5 Ob 133/07 f.
- 5) 5 Ob 175/08 h.
- 6) 5 Ob 238/12 d.