

Schwerpunkt

## Insolvenz des Bestandnehmers

Das Bestandgeberpfandrecht in  
der Insolvenz des Bestandnehmers

Bestandnehmerinsolvenz ist nicht  
gleich Bestandnehmerinsolvenz

Mietrecht

Schutzwürdiges Interesse des Mieters  
am Fortbestand des Mietverhältnisses

Forum Immobilientreuhänder

Zur Auslegung eines Beschlusses  
der Eigentümergemeinschaft

# Zur Auslegung eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 24 WEG

Eigentümergeinschaft;  
Beschluss;  
Beschlussbekanntgabe;  
Beschlussanfechtung;  
ordentliche Verwaltung;  
außerordentliche Verwaltung;  
Verwalter

Der OGH hatte sich in einer rezenten Entscheidung<sup>1)</sup> mit der Auslegung eines Beschlusses einer EigG zu befassen. Das Höchstgericht gelangte zur Auffassung, dass **nur der schriftlich zur Kenntnis gebrachte Text des Beschlusses dafür maßgeblich sein könne, was Gegenstand des Beschlusses der EigG sowie der Anfechtung durch die WEer ist**. Ein vom Wortlaut nicht gedeckter oder sogar davon abweichender subjektiver Parteiwille der an der Beschlussfassung beteiligten WEer sei hingegen irrelevant.

Verfahrensgegenständlich war ein Beschluss einer EigG vom November 2012, mit welchem ein Beschluss, der ua die Erhöhung der Rücklagenbeiträge ab Jänner 2012 zum Inhalt hatte und ein knappes Jahr davor gefasst worden war, aufgehoben wurde. Zur Versammlung, in der dieser (aufhebende) Beschluss gefasst wurde, waren immerhin 81,81% der Anteile erschienen. Alle der anwesenden WEer haben für die Aufhebung des vorangegangenen Beschlusses gestimmt. Ungeachtet der Absicht der abstimmenden WEer, den vorangegangenen Beschluss rückwirkend aufzuheben, sollte nach dem Wortlaut des Beschlusses die Aufhebung „hiermit“ erfolgen. Der Beschluss (der als solcher über die Bildung der Rücklage gem § 28 Abs 1 Z 2 WEG der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen ist und daher nicht aufschiebend, sondern nur auflösend bedingt ist) blieb in weiterer Folge unangefochten.

Zum Verfahren kam es aufgrund einer Klage der EigG gegen einen WEer, der in den Monaten Oktober bis Dezember 2012 keine Beiträge an die EigG geleistet hatte. Der beklagte WEer trat der Klage mit dem Argument entgegen, dass die auf der Grundlage des mittlerweile rückwirkend aufgehobenen Beschlusses erhöhte eingenommenen Rücklagenbeiträge für die Monate Jänner bis September 2012 auf laufende Vorschriften anzurechnen seien.

Der OGH stellte – wie bereits eingangs dargestellt – fest, dass **der Inhalt eines Beschlusses einzig von seinem Wortlaut** (wie er den WEern im Wege der Beschlussbekanntgabe nach § 24 Abs 5 WEG durch Hausanschlag und Übersendung schriftlich mitzuteilen ist) **bestimmt werde**. Einem vom Wortlaut nicht gedeckten oder sogar davon abweichenden Willen der an der Beschlussfassung beteiligten WEer käme hingegen keine Bedeutung zu. Eine gegenteilige Auffassung würde nicht nur zur Rechtsunsicherheit nach außen führen (insb gegenüber dem Verwalter, der den Beschluss gem § 20 Abs 1 Satz 1 WEG ja zu vollziehen hat, soweit er nicht gesetzwidrig ist), sondern auch im Innenverhältnis (weil sich ein vom Wortlaut nicht gedeckter oder sogar davon abweichender Wille jenen WEern, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben, nicht erschließt). Zum Sachverhalt erklärte der OGH, dass

nach dem für die Interpretation seines Inhalts allein maßgeblichen Wortlaut des Beschlusses der **vorangegangene Mehrheitsbeschluss „hiermit“ aufgehoben** worden sei. „Hiermit“ bringe nach Ansicht des OGH lediglich zum Ausdruck, dass dieser Beschluss zum Zeitpunkt seiner Fassung etwas bewirken solle – **eine rückwirkende Beseitigung sei aus dem Wortlaut jedoch nicht herauszulesen**.

Selbst wenn man aber dem Beschluss rückwirkende Geltung unterstellen würde und die WEer daher nach diesem Verständnis in den Monaten Jänner bis September 2012 zu viel bezahlt hätten, läge nach Ansicht des OGH für den Beklagten kein Grund vor, in den darauffolgenden Monaten in Erwartung der Anrechnung seiner Überzahlungen einfach gar nichts mehr zu bezahlen. Einer solchen Verweigerung stünde nämlich ein im WE-Recht anzunehmender konkludenter Aufrechnungsverzicht von WEern<sup>2)</sup> entgegen.

## Praxishinweis

Dem Verwalter bzw dem WEer, der die Beschlussfassung organisiert, kommt vor dem Hintergrund der gegenständlichen Entscheidung ein hohes Maß an Verantwortung zu, den Beschlussgegenstand exakt zu formulieren. Je genauer nämlich der Beschlussgegenstand festgelegt und seine Folgen beschrieben werden, umso weniger Interpretationsspielräume und (legitime) Zweifel über den wahren Inhalt des Beschlusses kann es geben. Dies ist nicht nur für den Umfang der Anfechtung des Beschlusses seitens der WEer von Bedeutung, sondern auch für den Verwalter als zur Vertretung der EigG befugtes Organ, der ja genau wissen muss, was genau er im Rahmen der Umsetzung des Beschlusses zu vollziehen hat. Zu beachten bleibt, dass Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung mit ihrer Bekanntgabe vorläufig rechtswirksam und daher sofort vollziehbar sind. Allfällige Beschlussanfechtungen zeitigen keine aufschiebende Wirkung.<sup>3)</sup>

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

1) 5 Ob 29/15 y.

2) RIS-Justiz RS0119211; RS0109647 (es entspricht dem Zweck des WE-Vertrages, einen schlüssigen Verzicht der WEer darauf anzunehmen, gegen Akontovorschriften mit eigenen Ansprüchen gegenüber der EigG aufzurechnen, möge es sich dabei auch um Ansprüche aufgrund von Guthaben aus früheren Abrechnungsperioden oder um Ansprüche handeln, die in § 1035 oder § 1042 ABGB ihren Entstehungsgrund haben).

3) Siehe hierzu und zur sehr wohl aufschiebenden Wirkung der Beschlussanfechtung im Bereich der außerordentlichen Verwaltung *Kothbauer*, Verfahrensrechtliches zur Verwalterkündigung im Wohnungseigentum, immolex 2010, 228.