

Abschluss eines „Generalvergleichs“ zwischen WE-Organisator und WEern ist nicht Gegenstand der ordentlichen Verwaltung.

Die Entscheidung, mit der vermögensrechtliche Streitigkeiten zwischen einem WE-Organisator sowie Mit- und WEern einer Liegenschaft verglichen werden, fällt nicht in die Kompetenz der Eigentümersammlung.

Die Verfahrensparteien sind Mit- und WEer einer Liegenschaft. In der Hausversammlung vom 29. 6. 2010 wurde mit einfacher Stimmenmehrheit ein Beschluss gefasst. Zweck dieser Beschlussfassung war eine Bereinigung einer Vielzahl von anhängigen Gerichtsverfahren zwischen der 1.-AG und der Eigentümergemeinschaft des Hauses sowie zwischen der 1.-AG und einzelnen Miteigentümern. Die 1.-AG hatte auf der Liegenschaft WE begründet, Erhaltungsarbeiten durchgeführt und die WE-Objekte an die AG bzw deren Rechtsvorgänger veräußert.

Gegenstand der anhängigen Streitigkeiten waren ua Gewährleistungs- und Haftungsansprüche von Miteigentümern, die WE-Objekte von der 1.-AG erworben hatten, Zahlungsverpflichtungen dieser Genannten und Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen die 1.-AG betreffend Betriebskosten und Rücklagen bzw Anrechnung von Akonti und Darlehen der 1.-AG (offenbar) an die Eigentümergemeinschaft zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten.

Weiters war Gegenstand des Beschlusses eine Regelung über die Tragung der Kosten von bereits durchgeführten Arbeiten zur Generalsanierung des Hauses, wofür ein von § 32 Abs 1 WEG abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, der auch im Grundbuch ersichtlich gemacht werden sollte.

Das ErstG gab dem Begehren der ASt auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit dieses Beschlusses statt. Das RekG wies das Anfechtungsbegehren der ASt ab. Der OGH gab dem dagegen erhobenen RevRek der ASt Folge und stellte den erstgerichtlichen Sachbeschluss wieder her.

Aus der Begründung:

Die mit dem bekämpften Beschluss (ua) angestrebte Verteilung von über Jahre hinweg aufgelaufenen Kosten der Arbeiten an allgemeinen Teilen abweichend von der allgemeinen Regel des § 32 Abs 1 WEG (vgl 5 Ob 41/05y wobl 2006/10, 49 [Call]) und die Bereinigung von Rechtsstreitigkeiten zwischen einzelnen WEern bzw diesen und dem WE-Organisator sind jedenfalls nicht Gegenstand der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft und somit keiner Beschlussfassung zugänglich.

Unabhängig von der Frage der zivilrechtlichen Wirksamkeit des nur mehrheitlich getroffenen „Generalvergleichs“ gegenüber jenen WEern, die nicht zugestimmt haben, fällt eine Entscheidung, mit der vermögensrechtliche Streitigkeiten zwischen einem WE-Organisator sowie Mit- und WEern einer Liegenschaft verglichen werden, nicht in die auf Verwaltungsangelegenheiten beschränkte Kompetenz der Eigentümersammlung, sondern in die unmittelbare Kompetenz der Teilhaber. Ein Mehrheitsbeschluss

reicht dafür nicht aus (zu Mehrheitsbeschlüssen über nicht der Liegenschaftsverwaltung und damit nicht der Eigentümergemeinschaft zurechenbare Angelegenheiten vgl auch *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, Österr Wohnrecht § 24 WEG Rz 84 mwN).

Es trifft auch nicht zu, dass Sanierungsarbeiten, die ein WE-Organisator vor oder nach Veräußerung von WE-Objekten ohne Beteiligung der Mehrheit der WEer durchführte, als Erhaltungsarbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG bzw Verbesserungen iSd § 29 Abs 1 WEG zu qualifizieren und daher den Aufteilungsvorschriften des § 32 WEG zu unterstellen sind.

Da nach Punkt 5) des Beschlusses dessen Wirksamkeit von der Gesamtgeltung abhängig gemacht wurde, ist dieser insgesamt unwirksam. Zur Klarstellung der Rechtslage war der als nichtig zu beurteilende Beschluss der Eigentümergemeinschaft zu beseitigen. Auf die Frage der Unzulässigkeit der Vereinbarung eines von § 32 Abs 1 WEG abweichenden Aufteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss muss nicht mehr eingegangen werden.

Anmerkung:

Diese Entscheidung ist zu begrüßen, da sie geeignet ist, Spekulationen zum Nachteil von privaten Käufern von Eigentumswohnungen entgegen zu wirken.

Bei einigen Immobilienmanagern und spezialisierten Hausverwaltern wurde in wiederholten Fällen eine scheinbar rechtskonforme Gestaltung der Verbindlichkeiten praktiziert, wonach zum Vorteil der WE-Organisatoren und beteiligter Professionisten in der Phase der Organisation und Bausanierung Verbindlichkeiten zu Lasten der EigG (iSd § 2 Abs 5 WEG) eingegangen wurden, um diese dann nach Verkauf der WE-Anteile auf diese Käufer zu überwälzen, was durch Mehrheitsbeschlüsse der EigG (§ 2 Abs 5 WEG) erfolgte. Bei diesen Beschlussfassungen waren in der Regel zudem die vormaligen Entscheidungsträger mehr oder weniger stimmgewichtig selbst als WEer beteiligt. Durch diese Praxis wurde die strenge (einstimmige) Beschlussfassung als Eigentümerangelegenheit gem § 828 ABGB im Ergebnis umgangen.

Die Käufer, die auf die bürgerliche Lastenfreiheit erschöpfend vertraut hatten, waren nun überraschend mit außerbücherlichen Lasten in oft gewaltiger Höhe konfrontiert. Es wurde von den WE-Organisatoren gegenüber den anderen WEern die juristische Ansicht vertreten, dass Vergleiche, insb Prozessvergleiche betreffend Verbindlichkeiten in der Sanierungsphase, im Verhältnis zur EigG (§ 2 Abs 5 WEG) der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen seien und trotz der verhältnismäßig gewaltigen monetären Folgen mit einfacher Stimmenmehrheit zu fassen waren.

Bislang wurde von diesen WE-Organisatoren offenbar sehr verbreitet übersehen, dass die Bestimmung des § 828 ABGB nach wie vor anwendbar ist. „Verwaltung“ ist zwar immer eine Eigentümerangelegenheit, aber nicht jede Eigentümerangelegenheit ist der Verwaltung zuzurechnen. Der OGH hat in gegenständlicher Entscheidung herausgearbeitet, dass das Gewicht bei der Abgrenzung zwischen Eigentümerangelegenheit und Verwaltung entscheidend dem Merkmal „Erhal-

tuingsarbeit“ zukommt und relativiert uE damit gleichzeitig das kaum fassbare zweite Tatbestandsmerkmal in § 29 WEG „...sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen“.

Der OGH hat hier erneut (davor zB in 5Ob41/05y ImmZ 2006,69 = wobl 2006/10 (Call) = MietSlg 57.070 = MietSlg 57.493 = MietSlg 57.499) klargestellt, dass sich die Verwaltungsagenden, die eine WE-Liegenschaft betreffen, nicht abschließend in Angelegenheiten der ordentlichen und solche der außerordentlichen Verwaltung aufteilen lassen. Was nicht ordentliche Verwaltungsangelegenheit ist, muss nicht zwangsläufig außerordentliche Verwaltungsangelegenheit sein. Daraus ergibt sich für den OGH folgerichtig, dass die EigG als juristische Person (§ 2 Abs 5 WEG) nur die Kompetenz zur Verwaltung hat, nicht aber zu Entscheidungen über Eigentümerangelegenheiten, welche gem § 828 ABGB die Zustimmung aller Miteigentümer erfordern (vgl 5 Ob 41/05y wobl 2006/10 [Call]; Ris-Justiz RS0109840).

Der OGH stellte ohne ausdrückliche Berufung auf § 828 ABGB fest, dass Sanierungsaufwand in der Organisationsphase in die Kategorie der Eigentümerangelegenheiten einzustufen seien. Die EigG (§ 2 Abs 5 WEG) sei nicht befugt, einen Vergleich mit den WE-Organisatoren (hier) über eine Mehrzahl lange zurückliegender Gerichtsverfahren mit sehr erheblichem finanziellen Potential zu schließen, in denen sie nicht Partei war und demzufolge auch keine Gestaltungs- und Kontrollmöglichkeit hatte. Aufwendungen für umfangreiche Sanierungsarbeiten, die ein WE-Organisator vor oder nach Veräußerung von WE-Objekten ohne Beteiligung aller WEer durchführt, seien nicht den Aufteilungsvorschriften des § 32 WEG zu unterstellen.

Im OGH-Beschluss findet sich an entscheidender Stelle die Wendung, dass „die Bereinigung von Rechtsstreitigkeiten [...] jedenfalls nicht Gegenstand der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft und somit keiner Beschlussfassung zugänglich“ seien; diese Wendung erweckt ohne genaue Betrachtung im Gesamtzusammenhang den Eindruck, dass oben erwähnte Beschlüsse der EigG (§ 2 Abs 5 WEG) im Bereich der ao Verwaltung zulässig seien. Aufgrund des klaren Kontextes liegt die Betonung wohl nicht auf „ordentlich“, sondern auf „Verwaltung“. Dieses Verständnis ergibt sich uE ua, weil der OGH auch Rsp nach der alten Rechtslage, also vor dem WEG 2002 betrachtet hat, die den Begriff der ao Verwaltung ebenso wenig kannte, wie das ABGB ihn kennt, in welchem das Äquivalent als „wichtige Veränderung“ (§ 834) bezeichnet wird. Richtig gelesen liegt die entscheidende Betonung eben auf „Verwaltung“ und keinesfalls auf „ordentlich“. Zufolge der sonst klaren Ausführungen des OGH besteht kein Spielraum, gegenständliche Gestaltungsmaßnahmen unter die außerordentliche Verwaltung zu subsumieren. In Verwaltungssachen herrscht Mehrheitsprinzip (iSd § 28 WEG und § 833 ABGB sowie § 29 WEG und § 834 ABGB); hingegen bei Eigentümerverfügungen (Angelegenheiten iSd § 828 ABGB) Einstimmigkeitsprinzip und wohl auch unbeschadet des Umstands, ob solche Angelegenheiten innerhalb oder außerhalb einer Eigentümerversammlung (iSd §§ 24 iVm 2 Abs 5 WEG) behandelt werden.

Martin Semrau/Herbert Kaspar/Martin L. Karnthaler

Mag. *Martin Semrau*, am Verfahren beteiligt, ist Rechtsanwalt in Wien. Dr. *Herbert Kaspar*, am Verfahren beteiligt, ist Rechtsanwalt in Wien. *Martin L. Karnthaler*, stud. iur., ist juristischer Mitarbeiter bei RA Dr. Herbert Kaspar.