

Beschlussfassung im Wohnungseigentum: Bei einem Umlaufbeschluss ist kein additives Verfahren im Sinne des § 25 Abs 3 WEG zulässig

(§ 24 WEG; § 25 Abs 3 WEG)

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Der OGH (5 Ob 16/16p) hat festgestellt, dass das in § 25 Abs 3 WEG geregelte „additive“ Beschlussfassungsverfahren (in der Form, dass nach Abschluss des Willensbildungsprozesses lediglich jene Wohnungseigentümer, die bislang noch nicht abgestimmt haben, erneut zu befragen sind) im Rahmen einer schriftlichen Willensbildung („Umlaufbeschluss“) nicht zulässig ist. Über eine allfällige Verlängerung der Rückäußerungsfrist sind vielmehr alle Wohnungseigentümer (auch jene, die bereits ihre Stimme abgegeben haben) zu informieren.

▪ Sachverhalt:

*Gegenstand des Verfahrens ist die Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern der Liegenschaft EZ ***** gefassten und am 5. Juli 2011 bekannt gemachten Beschlusses. Dessen Gegenstand ist, 1. die thermische Sanierung [der] Fassade und Kellerdecke, [die] Balkonsanierung und [die] Erneuerung der Geländer, [die] Dämmung [der] oberste[n] Geschossdecke, [die] Erneuerung restlicher Fenster sowie 2. eine Kostenrefundierung für diejenigen Wohnungseigentümer, die innerhalb der letzten fünf Jahre einen Austausch von Fenstern und Balkon-/Außentüren auf eigene Kosten vorgenommen haben.*

*Die **Beschlussfassung erfolgte im Wege eines Umlaufbeschlusses**, wobei die Wohnungseigentümer die Gelegenheit hatten, über die beiden Beschlussgegenstände gesondert abzustimmen. In den Abstimmungsbogen wurde den Wohnungseigentümern eine **Frist für die Stimmabgabe bis längstens 20. April 2011** eingeräumt.*

*Da zum Fristende am 20. April 2011 weder eine Mehrheit für noch gegen die Punkte 1. und 2. des Abstimmungsbogen feststand, beschloss die Hausverwaltung mit der Beschlussbekanntgabe noch zuzuwarten, da ihr von Seiten der Wohnungseigentümer bekannt war, dass einzelne Eigentümer ihre Stimme noch abgeben werden. **In der Zeit zwischen 20. April 2011 und 25. Mai 2011 stimmten noch einzelne Wohnungseigentümer ab.***

Mit 25. Mai 2011 hatte die nach Miteigentumsanteilen bestimmte Mehrheit der Wohnungseigentümer für beide Beschlussgegenstände mit „Ja“ gestimmt.

Am 25. Mai 2011 richtete die Verwalterin ein Schreiben an jene Eigentümer, die ihre Stimmen bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgegeben hatten und verlängerte in diesem die Frist für die Stimmabgabe auf den 6. Juni 2011.

Mit dieser Fristsetzung wollte die Verwalterin auch ein eindeutiges Beschlussergebnis für den Punkt 2. erreichen, weil sie davon ausging, dass es für diesen Punkt noch keine Mehrheit gebe.

*Zum Zeitpunkt des Ablaufs der zweiten Frist zum 6. Juni 2011 war der Hausverwaltung bekannt, dass ein Wohnungseigentümer seine Stimme noch abgeben und hinsichtlich beider Beschlüsse mit „Ja“ stimmen werden wird. Unter **Berücksichtigung der nach Fristende am 10. Juni 2011 eingelangten Stimme** dieses Wohnungseigentümers ergaben sich abschließend folgende Mehrheitsverhältnisse: Für die Umsetzung des Punktes 1. stimmten 59,49 %, für die Umsetzung des Punktes 2. 52,15 %.*

*Der **Antragsteller** beantragte die gerichtliche Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des von ihm als Einheit verstandenen Beschlusses oder dessen Aufhebung.*

Als formellen Mangel des Beschlusses machte der Antragsteller insbesondere geltend, dass die von der Hausverwaltung durchgeführte Abstimmung mit längstens 20. April 2011 befristet gewesen sei. Die nach diesem Zeitpunkt eingelangten Stimmen hätten im Abstimmungsergebnis daher keine Berücksichtigung finden dürfen. Es sei unzulässigerweise zu Verlängerungen der Abstimmungsfrist gekommen. Das additive Verfahren gemäß § 25 Abs 3 WEG scheidet bei einem Umlaufbeschluss aus.

*Die sich am Verfahren beteiligenden **Antragsgegner** beantragten die Abweisung des Antrags.*

Sie behaupteten, die Verlängerung der ursprünglich gesetzten Abstimmungsfrist stelle keinen formellen Mangel dar. Da bis zu diesem Zeitpunkt weder eine Mehrheit für noch gegen einen der beiden Beschlüsse festgestanden sei, sei die Hausverwaltung verpflichtet gewesen, vorerst durch faktisches Zuwarten und sodann durch erneute Fristsetzung einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss in die eine oder andere Richtung herzustellen.

*Das **Erstgericht** wies den Antrag ab.*

Die vom Antragsteller geltend gemachte formelle Mangelhaftigkeit des Abstimmungsvorgangs zufolge unzulässiger Fristverlängerung und Berücksichtigung nachträglicher Stimmabgabe bei der Ermittlung der Anteilsmehrheit verneinte es. Angesichts des berechtigten Ziels, ein verbindliches Abstimmungsergebnis herbeizuführen, stelle die Verlängerung der Abstimmungsfrist keine willkürliche Vorgehensweise der Hausverwaltung dar.

*Das **Rekursgericht** gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge.*

Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Die Frage, ob das sogenannte additive Verfahren gemäß § 25 Abs 3 WEG auch im Rahmen eines (bloßen) Umlaufbeschlussverfahrens zulässig sei, habe der OGH zwar noch nicht abschließend beantwortet. Es sei aber nicht ersichtlich, warum die Kombination eines Umlaufverfahrens (mit Setzung eines Endtermins) mit einem additiven Verfahren nach § 25 Abs 3 WEG nicht zulässig sein sollte. Nur eine willkürliche Fristverlängerung ohne sachliche Begründung sei nicht zulässig. Entsprechendes sei aber weder aus den getroffenen Feststellungen noch aus den Behauptungen der Parteien abzuleiten. Ob auch die (weiteren) Fristverlängerungen über den 25. Mai 2011 hinaus zulässig gewesen seien oder nicht, brauche nicht geprüft werden. Voraussetzung für eine erfolgreiche Beschlussanfechtung sei nämlich, dass ein formeller Mangel für das Abstimmungsergebnis kausal gewesen sei.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Aus den Feststellungen des Erstgerichts ergebe sich, dass die Mehrheiten für beide zur Abstimmung gestellten Maßnahmen bereits nach der ersten Fristverlängerung, also mit 25. Mai 2011, gegeben gewesen seien, sodass die weiteren Fristverlängerungen (durch welche es bei diesen Mehrheiten geblieben sei) nicht mehr kausal für das Abstimmungsergebnis gewesen seien.

*Gegen diese Entscheidung richtet sich der **außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers** aus den Gründen der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im antragsstattgebenden Sinn abzuändern. Hilfsweise stellt er Aufhebungs- und Zurückverweisungsanträge.*

*Die sich am Revisionsrekursverfahren beteiligenden **Antragsgegner** beantragten in der vom OGH freigestellten Beantwortung des Revisionsrekurses, diesen zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.*

▪ **Rechtliche Beurteilung des OGH:**

Zum Verfahren: Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

a) Zur Zulässigkeit (und Gleichwertigkeit) eines Umlaufbeschlusses

Die Grundsätze der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft sind in **§ 24 WEG** geregelt. Danach **dient zur Willensbildung vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch** – allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen – **auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg zustande kommen** (§ 24 Abs 1 WEG). **Die Willensbildung kann daher auch im Wege sogenannter Umlaufbeschlüsse erfolgen.**

Das kann in Form von Unterschriftenlisten oder auch im Wege einer brieflichen Befragung/Beantwortung geschehen. Auch eine Kombination solcher Beschlussformen ist zulässig.¹ Da die Willensbildung in Form eines Umlaufbeschlusses der Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung gleichsteht, hat sie den Anforderungen des § 24 WEG zur Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zu entsprechen.²

b) Zum additiven Verfahren bei einer Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung

Nach **§ 25 Abs 3 WEG** hat der Verwalter dann, wenn eine **Abstimmung in der Eigentümerversammlung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag** ergeben hat, zur Herbeiführung eines Beschlusses **die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer** zugleich

¹ In der Praxis wird im Wohnungseigentumsrecht jede Form der schriftlichen Willensbildung als Umlaufbeschluss bezeichnet, auch wenn nach dem Wortsinn ja nur eine Beschlussfassung in Form einer Unterschriftenliste, mit der der Beschlussinitiator alle Wohnungseigentümer aufsucht, oder die von den Wohnungseigentümern weitergereicht wird, als Umlaufbeschluss bezeichnet werden dürfte. Viel häufiger als ein solcher „echter“ Umlaufbeschluss (Umlaufbeschluss im engeren Sinne) ist aber die schriftliche Willensbildung im Wege übersendeter Abstimmungsblätter mit Setzung einer Rückäußerungsfrist (Umlaufbeschluss im weiteren Sinne).

² 5 Ob 191/13v mit weiteren Nachweisen.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

mit der Bekanntmachung der Niederschrift **aufzufordern, sich zu dieser Frage** ihm gegenüber **innerhalb einer zu bestimmenden Frist** zu äußern.

c) Kann das additive Verfahren auch bei einem Umlaufbeschluss Anwendung finden?

Die Frage, ob ein Vorgehen im Sinne des additiven Verfahrens nach § 25 Abs 3 WEG auch im Rahmen einer Beschlussfassung im Umlaufweg zulässig ist, hatte der OGH bisher nicht zu entscheiden.

In Lehre und Schrifttum wird die grundsätzliche Möglichkeit, andere Beschlussformen mit einem dem § 25 Abs 3 WEG entlehnten „additiven“ Verfahren zu kombinieren, teils bejaht und teils verneint.

Der erkennende Senat vertritt die Auffassung, dass im Rahmen einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren ein Vorgehen im Sinne des additiven Verfahrens nach § 25 Abs 3 WEG nicht zulässig ist.

Ein additives Verfahren im Fall der Beschlussfassung im Umlaufweg, bei dem (nur) jene Wohnungseigentümer zur nachträglichen Stimmabgabe aufgefordert werden, die bis zum Ablauf der ursprünglichen Äußerungsfrist mit der Stimmausübung säumig gewesen sind, hätte zur Voraussetzung, dass bei den Wohnungseigentümern, die ihr Stimmrecht bis dahin ausgeübt haben, bereits Stimmbindung eintritt. **Nach herrschender Ansicht tritt bei einem Umlaufbeschluss die Bindung der Teilnehmer an ihre Abstimmungserklärung aber erst dann ein, wenn sie allen anderen am Willensbildungsprozess Beteiligten zugegangen ist.** Bis zu diesem Zeitpunkt kann jeder Mit- und Wohnungseigentümer seine Entscheidung widerrufen. **Zum Eintritt der Bindungswirkung ist demnach bei Umlaufbeschlüssen – falls nicht ausnahmsweise auf andere Weise der allseitige Zugang der Abstimmungserklärungen dokumentiert ist – die Bekanntgabe des Ergebnisses erforderlich.**³

Werden jene Wohnungseigentümer, die bereits abgestimmt haben, von der Verlängerung der Rückäußerungsfrist im Sinne der Einräumung der Möglichkeit einer nachträglichen Stimmabgabe nicht in Kenntnis gesetzt, könnte zumindest bei einzelnen Wohnungseigentümern der Eindruck entstehen, sie könnten auf die Beschlussfassung ohnehin nicht mehr Einfluss nehmen. Darin liegt **ein deren Anhörungsrecht beeinträchtigender und damit kausaler formeller Mangel des Willensbildungsverfahrens.**⁴ **Das in erster Linie deswegen, weil die Wohnungseigentümer, die bereits abgestimmt haben, anlässlich dieser Fristverlängerung gegebenenfalls ihre Stimmabgabe noch ändern könnten**⁵, **aber mangels Kenntnis der Fristverlängerung gar nicht mehr den Versuch dazu unternehmen**⁶. Der Umstand, dass die Möglichkeit des Wohnungseigentümers, seine Entscheidung zu widerrufen, formal unabhängig von einer ausdrücklichen Fristverlängerung bis zur Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses besteht, ändert nichts an der **möglichen faktischen Beeinträchtigung des Stimmrechts** und steht dieser Einschätzung daher nicht entgegen. Zudem umfasst der allgemeine Grundsatz, dass allen Mit- und

³ 5 Ob 191/13v, 5 Ob 231/09w mit weiteren Nachweisen; RIS-Justiz RS0106052.

⁴ Vgl 5 Ob 118/02t.

⁵ Vgl Prader, immolex 2011/8 Glosse zu 5 Ob 231/09w.

⁶ Vgl Kothbauer, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum [2014], Rz 162.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Wohnungseigentümern – auch jenen mit einer voraussichtlich chancenlosen Gegenposition - Gelegenheit zur Äußerung zu geben ist, insbesondere auch die Möglichkeit einer Werbung für den eigenen Standpunkt im Vorfeld der Abstimmung.⁷ Werden von einer derartigen Verlängerung der Rückäußerungsfrist nicht alle Wohnungseigentümer verständigt, wird dieser Aspekt des Äußerungsrechts beeinträchtigt, weil nicht alle Kenntnis davon erlangen, dass nach wie vor die Möglichkeit und Notwendigkeit der Werbung besteht.

Um die bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses zu gewährenden Äußerungs- und Stimmrechte der innerhalb der ursprünglichen Äußerungsfrist abstimmenden Wohnungseigentümer nicht zu verletzen, müsste daher die Möglichkeit zur nachträglichen Stimmabgabe jedenfalls allen Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht werden. Im Falle einer solchen allgemeinen Fristverlängerung liegt allerdings ohnedies ein einheitliches Umlaufverfahren vor.

Zum Sachverhalt: *Im vorliegenden Fall hat die Verwaltung die Bekanntmachung des Ergebnisses des ursprünglich bis 20. April 2011 befristeten Abstimmungsvorgangs – mangels Erreichens einer Mehrheit für oder gegen die geplanten Maßnahmen – zunächst faktisch hinausgezögert und weitere Stimmabgaben abgewartet. Am 25. Mai 2011 hat sie – trotz Erreichens einer rechnerischen Mehrheit – ein **Schreiben nur an jene Wohnungseigentümer gerichtet, die ihre Stimmen bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgegeben hatten** und verlängerte in diesem die Frist für die Stimmabgabe auf den 6. Juni 2011. Diese Aufforderung im Schreiben vom 25. Mai 2011 stellt den – wie oben ausgeführt – im Rahmen einer Beschlussfassung **im Umlaufverfahren unzulässigen Versuch einer additiven Beschlussfassung analog § 25 Abs 3 WEG** dar. Der vom Antragsteller unter anderem aus diesem Grund angefochtene Beschluss ist daher mit einem formellen Mangel im Sinne des § 24 Abs 6 WEG behaftet. Dieser Mangel ist auch für das Abstimmungsergebnis insofern kausal, als er die Mitwirkungsbefugnisse einzelner Wohnungseigentümer tatsächlich beeinträchtigen konnte.*

Zum Sachverhalt: *An dieser – von der Rechtsprechung für die Beachtlichkeit eines formellen Mangels geforderten⁸ – Kausalität ändert auch der Umstand nichts, dass vom Zeitpunkt 25. Mai 2011 aus betrachtet ein additives Vorgehen gar nicht mehr notwendig gewesen wäre, weil zu diesem Zeitpunkt an sich die Mehrheit rechnerisch erreicht war. Ein Beschluss kommt nicht bereits mit dem Erreichen der Mehrheit zustande, vielmehr ist die Bekanntgabe des Ergebnisses erforderlich, um die Entscheidung rechtswirksam werden zu lassen.⁹ Erst dann tritt auch eine Bindung der Teilnehmer an ihre Abstimmungserklärung ein. Anders als im Fall eines unnötigen und daher unzulässigen additiven Verfahrens nach einer Eigentümerversammlung¹⁰ konnte im vorliegenden Umlaufbeschlussverfahren die dem Erreichen der Mehrheit „nachfolgende“ Beeinträchtigung der Mitwirkungsbefugnisse einzelner Wohnungseigentümer Auswirkungen auf das Abstimmungsergebnis haben. Die Frage, ob der Willensbildungsprozess bis zum 25. Mai 2011 als mängelfrei anzusehen wäre, stellt sich hier daher nicht.*

⁷ 5 Ob 118/02t, RIS-Justiz RS0108769.

⁸ Vgl RIS-Justiz RS0112201.

⁹ 5 Ob 191/13v, 5 Ob 231/09w mit weiteren Nachweisen; RIS-Justiz RS0106052.

¹⁰ Vgl 5 Ob 105/07p.

d) Ergebnis

Zum Sachverhalt: Der Revisionsrekurs des Antragstellers erweist sich damit als berechtigt. Die Entscheidungen der Vorinstanzen waren im antragstattgebenden Sinn abzuändern.

▪ Anmerkung:

Siehe zur verfahrensgegenständlichen Beschlussanfechtung schon die Entscheidung **5 Ob 61/15d**.¹¹

Im vorliegenden Fall haften dem gefassten Umlaufbeschluss gleich mehrere formelle Mängel an:

Der erste Mangel liegt darin, dass (bis 25. Mai 2011) Stimmen gewertet wurden, die erst nach Ablauf der ursprünglich gesetzten Rückäußerungsfrist (20. April 2011) eingelangt sind. Damit konnten sich einzelne Wohnungseigentümern auch noch nach Ablauf der allen Wohnungseigentümern eingeräumten Rückäußerungsfrist am Willensbildungsprozess beteiligen, ohne dass die übrigen Wohnungseigentümer, bis bislang noch nicht ihre Stimme abgegeben haben (und allenfalls im Vertrauen auf den bereits erfolgten Ablauf der Frist eine nachträgliche Stimmabgabe gar nicht erst versucht haben) ahnen konnten, dass auch sie die Möglichkeit gehabt hätten, sich auch noch nach Fristablauf wirksam an der Beschlussfassung zu beteiligen.

Der zweite Mangel stellt im vorliegenden Zusammenhang den eigentlichen Verfahrensgegenstand dar, nämlich die formale Verlängerung der Rückäußerungsfrist (bis 6. Juni 2011), die aber nicht allen Wohnungseigentümern kommuniziert wurde, sondern nur jenen, die sich an der Beschlussfassung bislang noch nicht beteiligt haben. Der OGH argumentiert völlig zu Recht, dass im Wege einer schriftlichen Willensbildung eine Bindung an die abgegebene Stimme erst mit Bekanntgabe des Beschlussergebnisses eintritt. Eine Verlängerung der Rückäußerungsfrist hat also auch für jene Wohnungseigentümer Bedeutung, die bereits ihre Stimme abgegeben haben (weil sie durch die Fristverlängerung entsprechend länger Zeit haben, von ihrem bisherigen Stimmverhalten abzurücken). Dass ihre fehlende Kenntnis über die Verlängerung der Frist demnach geeignet ist, ihre Mitwirkungsrechte zu beeinträchtigen, liegt auf der Hand. **Eine allfällige Fristverlängerung** (für die es im Interesse der Erzielung eines eindeutigen Beschlussergebnisses gute Gründe geben kann) **müsste somit allen Wohnungseigentümern mitgeteilt werden**. Der – in der

¹¹ Der OGH erkannte in dieser Entscheidung, dass im vorliegenden Beschlussanfechtungsverfahren der Verwalterin gemäß § 52 Abs 2 Z 1 WEG Parteistellung zukomme, weil sich der als formeller Mangel des Abstimmungsvorgangs geltend gemachte Vorwurf der unzulässigen Fristverlängerung und Berücksichtigung nachträglicher Stimmabgabe bei der Ermittlung der Anteilsmehrheit auf ein Verhalten der Verwalterin beziehe. Zumal aber der Verwalterin durch unterbliebene Beiziehung bislang die Möglichkeit genommen worden sei, sich am Verfahren zu beteiligen, liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Es sei erforderlich, der bisher nicht gehörten Partei Gelegenheit zu geben, sich am Rechtsmittelverfahren zu beteiligen und ihre materiellen und/oder prozessualen Rechte geltend zu machen oder auch nicht. Nach Beseitigung des aufgezeigten Verfahrensmangels (der Verwalterin wurde in Entsprechung der Entscheidung 5 Ob 61/15d im Rahmen des Revisionsrekursverfahrens das rechtliche Gehör eingeräumt), konnte nun in dieser Sache im Wege des vorliegenden Judikats eine materielle Entscheidung ergehen.

Rechtsprechung zur Beschlussfassung im Wohnungseigentum elementare – Grundsatz, dass im Rahmen der Beschlussfassung die Mitwirkungsrechte ausnahmslos aller Miteigentümer (mögen ihre Anteile auch noch so gering sein) zu wahren sind, wird damit präzisiert: Die Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer sind nur dann einwandfrei gewahrt, wenn stets alle Wohnungseigentümer über das Abstimmungsverfahren (Beschlussgegenstand, Form der Stimmabgabe, Rückäußerungsfrist) auf demselben Informationsstand sind. Bei einer nur gegenüber einem Teil der stimmberechtigten Wohnungseigentümer kommunizierten Verlängerung der Rückäußerungsfrist ist dieser „Informationsgleichstand“ gerade nicht gegeben.

Der **dritte Mangel** entspricht dem ersten Mangel: Auch im Rahmen des (bis 6. Juni 2011) verlängerten Abstimmungsverfahrens wurde abermals eine Stimme gewertet, die erst nach dem Ende der Frist eingelangt ist. Es kann hier auf die obigen Ausführungen zum ersten Mangel verwiesen werden.

Schlussfolgerung¹²:

Führt der Verwalter eine Beschlussfassung im Wege eines Umlaufbeschlusses durch, so ist es dringend anzuraten, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zum Umlaufbeschluss eine **bestimmte Rückäußerungsfrist** zu setzen und dabei zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten auch deutlich zu kommunizieren, ob zur Wahrung der Frist die Absendung des Abstimmungsblatts an den Verwalter (das Datum des Poststempels) oder das Einlangen des Abstimmungsblatts beim Verwalter maßgeblich ist.

Zumal den Wohnungseigentümern im Rahmen einer Beschlussfassung ein angemessene Zeit zur Überlegung und allenfalls auch Beratung mit den übrigen Wohnungseigentümern einzuräumen ist, darf die Rückäußerungsfrist nicht zu knapp gesetzt werden (dies wäre auch insofern ungeschickt, als sich damit ja das Risiko erhöht, dass aufgrund der kurzen Rückäußerungsfrist die Rücklaufquote gering bleibt, was die Chance auf das Zustandekommen eines eindeutigen Beschlussergebnisses schmälert). Zur Vorbereitung der Wohnungseigentümer auf eine Eigentümerversammlung (und eine allenfalls in ihrem Rahmen stattfindende Beschlussfassung) muss eine Einberufungsfrist von zwei Wochen beachtet werden (§ 25 Abs 2 WEG); insofern ist es ratsam, sich an dieser gesetzlichen Vorgabe auch bei Umlaufbeschlüssen zu orientieren und eine Rückäußerungsfrist von wenigstens zwei Wochen zu setzen. Von unbegründeten Einzelfällen abgesehen, sollte die Rückäußerungsfrist aber auch nicht mehr als etwa vier Wochen betragen, um den Willensbildungsprozess nicht unnötig zu verwässern.

Den Wohnungseigentümern sollte auch klar mitgeteilt werden, **in welcher Form die Stimme abgegeben werden kann bzw muss**, um spätere Zweifel über die Wirksamkeit einer abgegebenen Stimme zu vermeiden.

Im Interesse der sicheren Zuordnung der abgegebenen Stimmen ist es wohl empfehlenswert, die eigenhändige Unterschrift oder aber eine digitale Signatur des abstimmenden Wohnungseigentümers (bzw der abstimmenden Eigentümerpartner) zu fordern. Die eigenhändige Unterschrift muss aber nicht notwendigerweise im Original beim Verwalter (oder dem den Beschluss initiiierenden Wohnungseigentümer) einlangen, denn meines Erachtens

¹² *Kothbauer*, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum [2014], Rz 160 ff.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

kann zur Vermeidung von Abstimmungserschwernissen durchaus auch die Übermittlung des unterschriebenen Abstimmungsbogens gefaxt oder eingescannt gemailt zugelassen werden. Einfache E-Mails sind hinsichtlich des Beweises, von wem sie tatsächlich stammen, problematisch und sollten im Rahmen einer Beschlussfassung im Umlaufwege besser nicht zugelassen werden. Gleiches gilt für telefonisch geäußerte Willensbekundungen.

Nicht zulässig ist es, nach dem Ablauf der Frist um weitere Stimmen zu werben, um einen gültigen Mehrheitsbeschluss zustande zu bringen, zumal nach dem Ende der Rückäußerungsfrist keine gültige Stimme mehr abgegeben werden kann. **Ein solches „Werben“ in Form nochmaligen Kontaktierens der Wohnungseigentümer, die sich bislang noch nicht am Umlaufbeschluss beteiligt haben, müsste demnach schon rechtzeitig vor dem Ablauf der Frist erfolgen, oder aber es müsste allen Wohnungseigentümern mitgeteilt werden (auch jenen, die bereits abgestimmt haben, weil sie an die abgegebene Stimme ja noch gar nicht gebunden sind), dass sich die Rückäußerungsfrist bis zu einem bestimmten Termin verlängert.** Werden nämlich von einer derartigen Verlängerung der Rückäußerungsfrist nicht alle Wohnungseigentümer verständigt, so liegt der – das Beschlussergebnis beeinflussende – formelle Mangel der Beschlussfassung darin, dass einzelnen Wohnungseigentümern die Möglichkeit eingeräumt wird, auch nach Ablauf der ursprünglich gesetzten Rückäußerungsfrist ihre Stimme abgeben, während allenfalls andere Wohnungseigentümer gar nicht mehr den Versuch unternommen haben, nach dem Ablauf der Rückäußerungsfrist ihre Stimme abzugeben (bzw von ihrer bereits abgegebenen Stimme wieder abzurücken).