

Ist im Wohnungseigentum eine einheitliche Beschlussfassung über mehrere selbständige Gegenstände zulässig?

(§ 24 WEG)

Der OGH (5 Ob 51/15h) hat festgestellt, dass es im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Willensbildung grundsätzlich zulässig ist, über mehrere Punkte, über die auch getrennt abgestimmt werden könnte, einheitlich abzustimmen (also mehrere Beschlussgegenstände zu einem Beschluss zusammenzufassen). Anderes gilt nur dann, wenn ein bloß partieller Stimmrechtsausschluss oder bloß partiell abweichende Abstimmungseinheiten getrennte Abstimmungen erfordern.

▪ SACHVERHALT:

Die Parteien sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Gebäudekomplex F*****straße 3 und 5, *****. Im September 2013 leitete ein Wohnungseigentümer ein Umlaufbeschlussverfahren mit dem Ziel ein, den Verwaltungsvertrag mit dem bisherigen Fremdverwalter zum 31. Dezember 2013 aufzukündigen und ab 1. Jänner 2014 die I***** GmbH mit der Verwaltung zu betrauen. Zu diesem Zweck übermittelte er sämtlichen übrigen Mit- und Wohnungseigentümern ein Abstimmungsformular für einen Umlaufbeschluss. Das Abstimmungsformular lautet auszugsweise:

„Abstimmungsformular [...]Verwalterwechsel:

Hiermit erkläre ich mit meiner Unterschrift, dass ich in Kenntnis des beiliegenden Begleitschreibens

O für

O gegen

eine Kündigung der Hausverwaltung B***** reg GenmbH und gleichzeitige Beauftragung der Firma I***** GmbH stimme.“

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer unterfertigte das Abstimmungsformular und stimmte für den vorgeschlagenen Hausverwalterwechsel. Am 19. Oktober 2013 wurde der Beschluss der Eigentümergemeinschaft inklusive

Abstimmungsergebnis durch Aushang im Wohnhaus kundgemacht.

Der Antragsteller begehrt, diesen von der Eigentümergemeinschaft im Umlaufweg gefassten Beschluss als rechtsunwirksam aufzuheben. Der Beschluss sei rechtswidrig und unwirksam, weil in einer einheitlichen Abstimmung über zwei getrennte Fragen, hinsichtlich welcher durchaus unterschiedliche Stimmabgaben möglich gewesen wären, abgestimmt worden sei. Die Beschlussfassung sei also in unzulässiger Junktimierung von zwei getrennten Fragen mit der Möglichkeit, nur eine einheitliche Antwort abzugeben, erfolgt.

Das **Erstgericht** gab dem Antrag statt und erklärte den Umlaufbeschluss für rechtsunwirksam. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass das Fehlen einer differenzierenden Stimmabgabemöglichkeit (betreffend die Kündigung der bisherigen Verwalterin einerseits und betreffend die Übertragung der Verwaltung an einen anderen Verwalter andererseits) den Willensbildungsprozess verfälschen habe können.

Das **Rekursgericht** gab dem Rekurs einiger Wohnungseigentümer nicht Folge und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Bei dem gegenständlichen Verwalterwechsel, also der Abbestellung eines Verwalters unter gleichzeitiger Neubestellung eines anderen Verwalters, sei von zwei getrennten Beschlussgegenständen auszugehen. Die Gestaltung des Beschlussentwurfes habe den – unrichtigen – Eindruck

vermittelt, dass über einen einheitlichen Beschlussgegenstand abzustimmen sei und deshalb keine Möglichkeit bestehe, zwar für die Kündigung des bisherigen Verwalters, aber gegen die gleichzeitige Bestellung der vorgeschlagenen neuen Verwalterin zu stimmen. Das Abstimmformular habe daher bei den Wohnungseigentümern eine Unsicherheit dahin zu erzeugen vermocht, ob sie auch dann für die Kündigung des bisherigen Verwalters stimmen können, wenn sie mit dem vorgeschlagenen neuen Verwalter nicht einverstanden seien. Es sei deshalb nicht auszuschließen, dass einzelne Wohnungseigentümer nur deshalb für die Bestellung des vorgeschlagenen neuen Verwalters gestimmt haben, weil sie jedenfalls die Kündigung des bisherigen Verwalters erreichen hätten wollen, und weil ihnen durch das Abstimmformular der Eindruck vermittelt worden sei, sie könnten, wenn sie eine Kündigung des bisherigen Verwalters anstrebten, die gleichzeitige Bestellung des vorgeschlagenen neuen Verwalters ohnedies nicht mehr verhindern, der Versuch einer argumentativen Gegenwehr (etwa Anregung zur Bestellung eines anderen Verwalters) lohne sich also nicht. Es sei auch nicht auszuschließen, dass sich einzelne Wohnungseigentümer gerade wegen dieser Unsicherheit nicht am Abstimmungsvorgang beteiligt hätten.

▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:

Im Zusammenhang mit einem Beschluss auf Kündigung des bisherigen und gleichzeitige Bestellung eines neuen Verwalters hatte sich der OGH bereits mehrfach mit der Frage der Einheitlichkeit des Beschlussgegenstands auseinanderzusetzen.¹

In diesen Entscheidungen ging es jeweils um die Frage, ob die erfolgreiche Geltendmachung des Anfechtungsgrundes des Stimmrechtsausschlusses eines Wohnungseigentümers zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich zur Unwirksamkeit des von diesem Anfechtungsgrund unmittelbar betroffenen Beschlusstils führt. In jenen Fallkonstellationen, in denen der betroffene (dominante) Wohnungseigentümer nach Kündigung des bisherigen Verwalters zum neuen Verwalter bestellt werden sollte, ging der erkennende Senat – in einem Fall implizit² und im anderen Fall ausdrücklich³ – von einem einheitlichen Beschlussgegenstand und

folglich vom Stimmrechtsausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers hinsichtlich beider Beschlussteile (Kündigung und Neubestellung des Verwalters) aus. In den Fällen mit der umgekehrten Konstellation, nämlich der Verwalterkündigung eines (nicht dominierenden) Wohnungseigentümers und Bestellung eines anderen (dritten) Verwalters, nahm der erkennende Senat hingegen zwei selbstständige Beschlüsse (Beschlussteile/ Teil-Beschlüsse) an. Der (nur) von der Kündigung unmittelbar betroffene Wohnungseigentümer war von der Abstimmung über diese Frage, nicht aber von jener über die Bestellung des neuen Verwalters ausgeschlossen.⁴

Der daraus abgeleitete Rechtssatz, dass bei Abbestellung eines Verwalters unter Neubestellung eines anderen Verwalters von zwei getrennten Beschlussgegenständen auszugehen ist⁵, bezieht sich demnach explizit [nur] auf den Gesichtspunkt des Stimmrechtsausschlusses.

Sachliche Grundlage für den Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG ist die Gefahr der Interessenkollision, daher kann die Koppelung der beiden grundsätzlich auch getrennt möglichen Abstimmungsvorgänge nur dann zu einem Stimmrechtsausschluss auch für den von der Interessenkollision nicht unmittelbar betroffenen Beschlussteil führen, wenn es zu einem Übergreifen der Gefahr der Interessenkollision auch auf den anderen Beschlussteil kommen kann. (Nur) Insofern enthält die in einem Abstimmungsvorgang vorgenommene Abbestellung eines Verwalters unter Neubestellung eines anderen Verwalters zwei getrennt zu beurteilende Beschlussgegenstände.

Analoge Fragen stellen sich auch im Zusammenhang mit anderen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Immer dann, wenn der Beschlussgegenstand aus mehreren Punkten besteht, über die (abstrakt) auch getrennt abgestimmt werden könnte, ist ex post zu beurteilen, ob die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich des vom Anfechtungsgrund betroffenen Beschlusstiles führt. Diese Frage kann regelmäßig nur nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt werden

1 5 Ob 246/03t, 5 Ob 286/06d, 5 Ob 164/07i, 5 Ob 93/08z und 5 Ob 75/10f = Newsletter vom 1. Dezember 2010; vgl. RIS-Justiz RS0123023.

2 5 Ob 246/03t.

3 5 Ob 286/06d.

4 5 Ob 164/07i, 5 Ob 93/08z, 5 Ob 75/10f = Newsletter vom 1. Dezember 2010.

5 RIS-Justiz RS0123023 [T1].

und ist danach zu beantworten, ob ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Beschlussteilen besteht.⁶

Aus dieser im Anfechtungsverfahren gebotenen differenzierten Betrachtungsweise des Beschlussgegenstands lässt sich aber nicht ableiten, dass über Punkte, über die getrennt abgestimmt werden könnte, auch stets getrennt abgestimmt werden muss. Es ist grundsätzlich zulässig, über mehrere Punkte, über die auch getrennt abgestimmt werden könnte, zugleich abzustimmen.

Zum Sachverhalt: *Der Antragsteller und die Vorinstanzen begründen ihre gegenteilige Ansicht mit der angeblich mit der Koppelung der beiden Abstimmungsvorgänge verbundenen Gefahr der Verfälschung des Willensbildungsprozesses.*

Auch im Zusammenhang mit einem Beschluss auf Kündigung des bisherigen und gleichzeitige Bestellung eines neuen Verwalters ist dann von einem einheitlichen Beschlussgegenstand (und nicht von zwei getrennten Beschlussgegenständen) auszugehen, wenn nach den Umständen des Einzelfalls ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den beiden Beschlussteilen besteht. Dieser untrennbare Zusammenhang besteht insbesondere dann, wenn nach der aus der Formulierung des Beschlussgegenstands zu schließenden Willensrichtung bei der Beschlussfassung nur die Gesamtmaßnahme als solche Gegenstand der Abstimmung ist, also die (abstrakt selbstständigen) Teil-Maßnahmen (konkret) derart miteinander verbunden sind, dass sie nur gemeinsam oder gar nicht umgesetzt werden sollen. In diesem Sinne verwies der erkennende Senat schon in seiner Entscheidung 5 Ob 164/07i darauf, dass sich in dem dort vorliegenden Fall aus der Bekanntgabe unterschiedlicher Abstimmungsergebnisse ersehen lasse, dass ausdrücklich zwischen der Abberufung des bisherigen und der Bestellung des neuen Hausverwalters unterschieden worden sei. Daher konnten (und mussten) dort zwei Teilbeschlüsse gebildet und für jeden getrennt die erforderlichen Stimmenmehrheiten geprüft werden.

Zum Sachverhalt: *Die Gestaltung des Abstimmungsformulars brachte hier klar zum Ausdruck, dass in diesem Sinne über einen einheitlichen Beschlussgegenstand abzustimmen war und keine Möglichkeit bestand, zwar für die Kündigung des*

bisherigen Verwalters, aber gegen die gleichzeitige Bestellung der vorgeschlagenen neuen Verwalterin zu stimmen. Entgegen der Auffassung des Rekursgerichts vermittelte dieses damit aber keinen unrichtigen Eindruck, und dieses war daher objektiv betrachtet auch nicht geeignet, bei den Wohnungseigentümern Unsicherheit zu erzeugen.

Zusammengefasst ist es grundsätzlich zulässig, über mehrere Punkte, über die auch getrennt abgestimmt werden könnte, zugleich abzustimmen. Bei Verknüpfung von an sich getrennt möglichen Abstimmungsvorgängen ist also nicht in jedem Fall eine getrennte Abstimmungsmöglichkeit vorzusehen.

Anderes gilt im Zusammenhang mit einem Beschluss auf „Verwalterumbestellung“ (Kündigung des bisherigen und Bestellung eines neuen Verwalters) allerdings etwa dann, wenn ein (allfälliger) Stimmrechtsausschluss nach § 24 Abs 3 WEG nur für die Kündigung des bisherigen Verwalters, mangels Übergreifens der Gefahr der Interessenkollision aber nicht für die Bestellung eines neuen Verwalters gilt. Der Stimmrechtsausschluss nur in Bezug auf eine von mehreren intendierten Maßnahmen zwingt zur gesonderten Prüfung der dafür jeweils erforderlichen Stimmenmehrheiten und Schaffung der notwendigen Voraussetzungen hierfür. Eine Beschlussfassung mit einem – mangels Bestimmbarkeit gesonderter Abstimmungsergebnisse tatsächlich – einheitlichen Beschlussgegenstand wäre daher im Fall der erfolgreichen Geltendmachung des Anfechtungsgrundes des partiellen Stimmrechtsausschlusses formal mangelhaft. Eine willentlich einheitliche Abstimmung darf nicht dazu führen, dass der Stimmrechtsausschluss auch (abstrakt selbstständige) Punkte erfasst, für die die Voraussetzungen des § 24 Abs 3 WEG nicht gegeben sind.⁷

Zum Sachverhalt: *Ein Fall des partiellen Stimmrechtsausschlusses liegt hier jedoch nicht vor. Der Antrag auf Aufhebung des Beschlusses auf Kündigung des Hausverwaltungsvertrags mit der B***** reg GenmbH und Bestellung der I***** GmbH als Verwalterin wird daher abgewiesen.*

⁷ Gleiche Überlegungen, die im Ergebnis zu getrennten Abstimmungen über mehrere Beschlussgegenstände zu führen haben (und somit eine kumulierte Willensbildung über mehrere Gegenstände verbieten), gelten freilich etwa auch dann, wenn für mehrere Gegenstände einer für unterschiedliche Abrechnungseinheiten beabsichtigten Beschlussfassung unterschiedliche Abstimmungseinheiten (vgl § 32 Abs 2 und 6 WEG) bestehen.

⁶ 5 Ob 186/12g = Newsletter vom 27. März 2013.

▪ **ANMERKUNG:**

Sofern nicht ein bloß partiell wirkender Stimmrechtsausschluss oder bloß partiell geltende abweichende Abstimmungseinheiten getrennte Beschlussfassungen erzwingen, spricht nichts dagegen, mehrere Fragen zum Gegenstand eines einheitlichen Beschlussvorgangs zu machen und damit zu junktieren. Ob eine derartige Vorgehensweise sinnvoll ist, unterliegt der Beurteilung des Einzelfalls:

Handelt es sich etwa um mehrere Maßnahmen, die ohne weiteres unabhängig voneinander vorgenommen werden könnten, so verringert die Verknüpfung dieser Maßnahmen zu einem einzigen Beschlussgegenstand die Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Mehrheitsbeschlusses: Gibt es keine Anteilsmehrheit, die allen beabsichtigten Maßnahmen gemeinsam zustimmt, so scheitert der Beschluss, selbst wenn im Falle einer getrennten Beschlussfassung für einzelne oder sogar alle Maßnahmen die erforderliche Mehrheit erzielt werden könnte.

In dem der vorliegenden Entscheidung zugrunde liegenden Fall ging es indes nicht um voneinander völlig unabhängige Maßnahmen, sondern um einerseits die Kündigung des bisherigen Verwalters und andererseits die Bestellung eines neuen Verwalters: Ein – auch rechtlicher – Zusammenhang zwischen diesen beiden Beschlussgegenständen liegt schon insofern vor, als die Kündigung des bisherigen Verwalters notwendige Voraussetzung für die Bestellung eines neuen Verwalters ist. Umgekehrt ist die Kündigung des bisherigen Verwalters ohne eine damit verbundene Bestellung eines neuen Verwalters zwar rechtlich einwandfrei, führt aber immerhin zu einer unbefriedigenden Situation, wenn nicht zeitnah ein neuer Verwalter bestellt wird. So besehen ist es durchaus vernünftig, die Kündigung des bestehenden Verwalters und die Bestellung eines neuen Verwalters zum Gegenstand eines einzigen, einheitlichen Beschlusses zu machen.