

MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Schutz der Minderheit im Wohnungseigentum: § 30 WEG

verfasst von | submitted by

Mag. iur. Tobias Richter

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt |
Degree programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on the
student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Dr. Alexander Illredits

Abstract (DE)

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) wird die Verwaltung der Liegenschaft an die Eigentümergeinschaft übertragen.¹ Da diese über Maßnahmen der Verwaltung iSd §§ 28 und 29 WEG grds mit Mehrheitsbeschluss entscheidet,² ist die Minderheit der Wohnungseigentümer an sich von der Verwaltung ausgeschlossen. Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht daher im Wesentlichen nur die Möglichkeit offen, über die Willensbildung in der Eigentümergeinschaft auf die Verwaltung der Liegenschaft Einfluss zu nehmen. Bleibt nun die Mehrheit oder der Verwalter untätig, kann dies zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Interessen einzelner Wohnungseigentümer führen.³

Die Minderheit ist jedoch nicht völlig ungeschützt dem Mehrheitswillen unterlegen: Das WEG normiert in seinem § 30 einen Katalog an Minderheitsrechten, wodurch jedem Wohnungseigentümer das Recht eingeräumt wird, in besonders wichtigen Angelegenheiten – die primär der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind – die Durchsetzung von Maßnahmen gegen den Willen der Mehrheit mit gerichtlicher Hilfe zu erzwingen. Die Entscheidungen der Mehrheit werden somit einer gerichtlichen Kontrolle unterworfen.⁴ Neben den ‚aktiven‘ bzw echten Minderheitsrechten (ieS) des § 30 WEG finden sich auch noch weitere Minderheitsrechte im WEG, die als Minderheitsrechte iWs bezeichnet werden und den Schutz des Einzelnen im Wohnungseigentum ergänzen.

¹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza (Hrsg), GeKo Wohnrecht II² (2024) § 30 Rz 1; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht (2022) Rz 673.

² Kainc in Kainc/Reiber, immolexikon „Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht“ (Stand 1.3.2024, rdb.at); Rätth in Kainc/Reiber, immolexikon „Minderheitsrechte“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).

³ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 673.

⁴ Gumhold/Schmied, Kompendium Wohnungseigentum Österreich (2022) 180; Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel (Hrsg), Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (2017) 500. Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 673 f.

Abstract (EN)

According to the Condominium Act 2002, the management of the property is transferred to the community of owners.⁵ As the community decides on management measures within the meaning of §§ 28 and 29 Condominium Act by majority resolution,⁶ the minority of flat owners is excluded from management. The individual flat owner therefore essentially only has the option of influencing the management of the property via the decision-making process in the community of owners. If the majority or the administrator remains inactive, this can lead to an unreasonable impairment of the interests of individual flat owners.⁷

However, the minority is not completely unprotected by the will of the majority: The Condominium Act standardises a catalogue of minority rights in Section 30, whereby each condominium owner is granted the right to enforce the implementation of measures against the will of the majority with judicial assistance in particularly important matters – which are primarily attributable to ordinary administration. The decisions of the majority are thus subject to judicial review.⁸ In addition to the ‘active’ or genuine minority rights in a narrower sense of Section 30 Condominium Act, there are also other minority rights in the Condominium Act, which are referred to as minority rights in a broader sense and supplement the protection of the individual in residential property.

⁵ *Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 673.*

⁶ *Kainc in Kainc/Reiber, immolexikon „Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht“ (Stand 1.3.2024, rdb.at); Räth in Kainc/Reiber, immolexikon „Minderheitsrechte“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).*

⁷ *Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 673.*

⁸ *Gumhold/Schmied, Kompendium 180; Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 500. Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 673 f.*

Verzicht auf geschlechtsspezifische Formulierungen

Soweit in der vorliegenden Arbeit auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen aus Gründen des besseren Verständnisses sowie der leichteren Lesbarkeit in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen gleichermaßen.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen.....	7
1 Einleitung	9
2 Historische Entwicklung der Minderheitsrechte im WEG	12
2.1 Überblick über das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG)	12
2.1.1 Historische Einführung – der Weg zum WEG 2002	12
2.1.2 Das WEG 2002 – Ein Überblick.....	15
2.2 Entwicklung der Minderheitsrechte im Wohnungseigentum	18
3 Minderheitsschutz im WEG	27
3.1 Allgemeines.....	27
3.1.1 Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers nach dem WEG	27
3.1.2 Minderheitsrechte im Überblick.....	32
3.2 Minderheitsrechte bei ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung (‘passive’ bzw reaktive Minderheitsrechte).....	35
3.2.1 Allgemeines.....	35
3.2.2 Die Beschlussanfechtung gem § 24 Abs 6 WEG	40
3.2.3 Die Beschlussanfechtung gem § 29 WEG	51
3.3 Minderheitsrechte im weiteren Sinne	57
3.3.1 Antrag auf gerichtliche Benützungsregelung gem § 17 Abs 2 WEG	57
3.3.2 Bestellung eines vorläufigen Verwalters gem § 23 WEG	59
3.3.3 Antrag auf gerichtliche Aufteilung von Aufwendungen gem § 32 Abs 5 und Abs 6 WEG.....	60
3.3.4 Antrag auf Ausschluss eines Wohnungseigentümers gem § 36 Abs 5 WEG	61
4 Minderheitsrechte gem § 30 WEG.....	64
4.1 Allgemeine Einführung in § 30 WEG	64
4.1.1 Aufbau des § 30 WEG.....	64

4.1.2	Durchsetzung der Rechte nach § 30 Abs 1 WEG	66
4.2	Minderheitsrechte gem § 30 Abs 1 WEG.....	70
4.2.1	Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gem § 30 Abs 1 Z 1 WEG	70
4.2.2	Bildung einer angemessenen Rücklage gem § 30 Abs 1 Z 2 WEG	76
4.2.3	Stundung der Kosten von Erhaltungsarbeiten gem § 30 Abs 1 Z 3 WEG	79
4.2.4	Abschluss einer angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung gem § 30 Abs 1 Z 4 WEG.....	80
4.2.5	Einhaltung der Verwalterpflichten oder Auflösung des Verwaltungsvertrages gem § 30 Abs 1 Z 5 WEG	81
4.2.6	Bestellung eines (vorläufigen) Verwalters gem § 30 Abs 1 Z 6 WEG.....	85
4.2.7	Aufhebung und Änderung der Hausordnung gem § 30 Abs 1 Z 7 WEG ..	87
4.2.8	Feststellung der Unwirksamkeit einer Gemeinschaftsordnung gem § 30 Abs 1 Z 8 WEG.....	90
4.2.9	Aufkündigung eines Mietvertrags über einen Kfz-Abstellplatz gem § 30 Abs 1 Z 9 WEG.....	91
4.3	Dominator-Regelung nach § 30 Abs 2 WEG	94
4.4	Anzeigepflicht und Schadensabwehr nach § 30 Abs 3 WEG	100
4.4.1	Die Anzeigepflicht gem § 30 Abs 3 S 1 WEG	100
4.4.2	Das Recht zur eigenständigen Schadensabwehr gem § 30 Abs 3 S 2 WEG	101
5	Fazit	104
6	Literaturverzeichnis	115

Abkürzungen

aA – anderer Ansicht

ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

Abs – Absatz

aF – alte Fassung

Anm – Anmerkung

außstrVerf – außerstreitiges Verfahren, Außerstreitverfahren

BGBI – Bundesgesetzblatt

BlgNR - Beilage(n) zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates

bspw – beispielweise

bzgl – bezüglich

bzw – beziehungsweise

dh – das heißt

EinlS – Einleitungssatz

EO - Exekutionsordnung

ErläutRV – Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage

etc – et cetera

EU – Europäische Union

f – und der/die folgende

ff – und der/die folgenden

gem – gemäß

GP - Gesetzgebungsperiode

grds – grundsätzlich

hA – herrschende Ansicht

hJud – herrschende Judikatur

hM – herrschende Meinung

Hrsg – Herausgeber

idF – in der Fassung

idnF – in der neuen Fassung

idR – in der Regel

ieS – im engeren Sinne

insb – insbesondere

iSd – im Sinne des
iVm – in Verbindung mit
iwS – im weiteren Sinne
iZm – im Zusammenhang mit
JN - Jurisdiktionsnorm
Jud - Judikatur
Kfz – Kraftfahrzeug
krit – kritisch
MaklerG - Maklergesetz
maW – mit anderen Worten
MietSlg – Sammlung mietrechtlicher Entscheidungen
mind - mindestens
MRG – Mietrechtsgesetz
Nov – Novelle(n)
OGH – Oberste Gerichtshof
Rsp – Rechtsprechung
Rz – Randzahl
S – Satz
s – siehe
str – strittig
ua – unter anderem
va – vor allem
vgl – vergleiche (vergleichlich)
WÄG - Wohnrechtsänderungsgesetz
WEG – Wohnungseigentumsgesetz
WRN - Wohnrechtsnovelle
Z – Ziffer
zB – zum Beispiel
zust - zustimmend

1 Einleitung

Das WEG regelt die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern in Österreich und bildet die rechtliche Grundlage für das gemeinschaftliche Eigentum an einer Liegenschaft.⁹ Die Verwaltung der Liegenschaft wird nach dem WEG an die Eigentümergemeinschaft übertragen.¹⁰ Da die Eigentümergemeinschaft über Maßnahmen der Verwaltung (iSd §§ 28 und 29 WEG) grds durch Mehrheitsbeschluss entscheidet,¹¹ ist die Minderheit der Wohnungseigentümer von der Verwaltung der Liegenschaft ausgeschlossen. Der einzelne Wohnungseigentümer hat somit nur die Möglichkeit über die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft auf die Verwaltung (der Liegenschaft) Einfluss zu nehmen. Bleibt die Mehrheit oder der Verwalter im Rahmen der Fremdverwaltung untätig, kann dies uU zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Interessen einzelner Wohnungseigentümer führen.¹²

Die Minderheit ist jedoch nicht völlig ungeschützt dem Mehrheitswillen unterlegen: Das WEG sieht in § 30 Abs 1 WEG einen taxativen Katalog an Minderheitsrechten vor. § 30 WEG gibt daher in besonders wichtigen Angelegenheiten, die primär der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind, jedem Wohnungseigentümer das Recht, die Durchsetzung von Maßnahmen gegen den Willen der Mehrheit mit gerichtlicher Hilfe zu erzwingen. Die Entscheidungen der Mehrheit werden somit einer gerichtlichen Kontrolle unterworfen.¹³ Es handelt sich hierbei um ein Spezifikum des Wohnungseigentumsrechts, das dem Miteigentumsrecht des ABGB im Wesentlichen fremd ist.

Die Minderheits- bzw Individualrechte des § 30 WEG stellen die sogenannten aktiven, ‚echten‘ Minderheitsrechte (Minderheitsrechte ieS) dar, da der einzelne Wohnungseigentümer Maßnahmen aktiv und unabhängig vom Willen der Mehrheit durchsetzen kann. Sie bestehen neben den Beschlussanfechtungsmöglichkeiten der § 24 Abs 6 und § 29 WEG, welche als reaktive (passive) Minderheitsrechte verstanden

⁹ § 1 WEG 2002.

¹⁰ *Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 673.

¹¹ *Kainc in Kainc/Reiber*, immolexikon „Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht“ (Stand 1.3.2024, rdb.at); *Räth in Kainc/Reiber*, immolexikon „Minderheitsrechte“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).

¹² *Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 673.

¹³ *Gumhold/Schmied*, Kompendium 180; *Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Praxiskommentar 500; *Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 Rz 1; *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 673 f.

werden können. Letztere sichern die Minderheit lediglich im Fall eines Vorgehens der bestimmenden Mehrheit reaktiv ab.¹⁴ Darüber hinaus finden sich im WEG noch weitere Individualrechte, die als sogenannte ‚Minderheitsrechte iwS‘ bezeichnet werden können. Diese runden den Minderheitsschutz des WEG ab.

Die vorliegende Master-Thesis beschäftigt sich mit der Untersuchung der Minderheitsrechte des § 30 WEG. Dabei muss auf die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die praktische Bedeutung der Minderheitsrechte eingegangen werden. Im Fokus steht die Frage, wie weitreichend der Schutz für überstimmte Wohnungseigentümer im Rahmen des § 30 WEG tatsächlich ist und welche Herausforderungen sich gegebenenfalls im Zusammenhang mit den Minderheitsrechten in der Praxis ergeben können.

Um diese Fragestellung zu beantworten, wird zunächst in Kapitel 2 die historische Entwicklung der Minderheitsrechte im Wohnungseigentum dargestellt. Rückblickend waren im WEG für den einzelnen Wohnungseigentümer nämlich lange keine Minderheitsrechte im Bereich der Verwaltung verankert.¹⁵ In diesem Kapitel wird einleitend ein Überblick über das WEG 2002 gegeben sowie auf die Entwicklung und Bedeutung des Minderheitsschutzes in der österreichischen Rechtsordnung eingegangen.

Kapitel 3 widmet sich dem allgemeinen Minderheitsschutz im WEG. Darin werden die wesentlichen Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers behandelt und der Minderheitsschutz im WEG dargestellt. Anschließend werden sowohl die passiven Minderheitsrechte im Bereich der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung, sprich die Beschlussanfechtungsmöglichkeiten der § 24 Abs 6 und § 29 WEG, als auch die Minderheitsrechte iwS, die sich an verschiedenen Stellen im WEG finden, erläutert.

Den Kern der Untersuchung bildet Kapitel 4, in dem die Minderheitsrechte nach § 30 WEG im Detail analysiert werden. Dabei werden die einzelnen Minderheitsrechte des Abs 1 der Bestimmung genau erörtert und untersucht, wie weit der Umfang der gesetzlich eingeräumten Abänderungs-, Aufhebungs- und Supplierungsrechte reicht.¹⁶ Im Anschluss wird die Dominator-Regelung des § 30 Abs 2 WEG näher behandelt und

¹⁴ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 675 f.

¹⁵ Beer in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar⁴ (2022) § 30 WEG Rz 1.

¹⁶ Beer/Vospornik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 2; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) § 30 WEG Rz 9; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II²⁴ (2024) § 30 WEG Rz 2; OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (Räth) - immolex 2020,397 (Räth) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465.

analytisch geprüft, ob die vorgesehenen Schutzmechanismen ausreichen, um Minderheitseigentümer effektiv vor der Dominanz eines Mehrheitseigentümers zu schützen.¹⁷ Abschließend wird § 30 Abs 3 WEG, der einerseits eine Anzeigepflicht bei Schäden und andererseits ein echtes Selbsthilferecht zur Abwehr von Schäden des Wohnungseigentümers normiert, behandelt.

Die Arbeit konzentriert sich ausschließlich auf bestehendes Wohnungseigentum und klammert Fragen iZm dem Erwerb oder Verkauf von Wohnungseigentum aus. Ziel ist es, durch eine umfassende Analyse der Minderheitsrechte gem § 30 WEG nicht nur deren theoretische Grundlagen darzustellen, sondern auch deren praktische Wirksamkeit zu bewerten und mögliche Schwachstellen des aktuellen Systems aufzuzeigen.

¹⁷ *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

2 Historische Entwicklung der Minderheitsrechte im WEG

2.1 Überblick über das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG)

Bevor die im WEG verankerten Schutzmechanismen für Minderheitseigentümer im Detail behandelt werden, erfolgt zunächst eine allgemeine Einführung in das WEG.

2.1.1 Historische Einführung – der Weg zum WEG 2002

Mit der Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl 1948/149 (WEG 1948) in der Nachkriegszeit wurde 1948 erstmals das Rechtsinstitut des Wohnungseigentums geschaffen und trat damit in den österreichischen Normenbereich ein.¹⁸ Der Gesetzgeber wollte hiermit dem Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum Rechnung tragen, wobei er damals die Bedeutung und das große Interesse an dieser neuen Rechtsform unterschätzt hatte.¹⁹ Es mussten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine Investition von Privatkapital in den Wohnbau ermöglichen. Als Voraussetzungen hierfür nannte der Gesetzgeber in den Materialien zum WEG 1948 die Sicherung des Kapitals sowie die Verfügungsfreiheit des ‚Wohnungswerbers‘ über die errichtete oder wiederhergestellte Wohnung. Diese Ziele sollten durch die Verbindung eines Miteigentumsanteils mit einem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht an einem Objekt nach dem WEG 1948 erreicht werden. Dem selbständigen Wohnungseigentum konnten eindeutig abgegrenzte Liegenschaftsteile rechtlich als Zubehör zugeordnet werden, während die allgemeinen Teile der Liegenschaft unberührt blieben.²⁰

Nach § 2 Abs 1 S 1 WEG 2002 versteht sich unter Wohnungseigentum „das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen“.²¹ Wohnungseigentum stellt eine Sonderform des Miteigentums an einer

¹⁸ Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar WEG 2017 (2017) 22.

¹⁹ Gumhold/Schmied, Kompendium 18; Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 22.

²⁰ Pittl, Handbuch Wohnungseigentumsrecht (2022) Rz 1.1.

²¹ WEG 2002.

Liegenschaft dar, die untrennbar mit einem servitutsähnlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt verbunden ist.²²

Der Wohnungseigentümer ist gem § 2 Abs 5 WEG Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zusteht. Als Wohnungseigentümer kommen grds sowohl natürliche als auch juristische Personen, Personengesellschaften und Eigentümerpartnerschaften in Betracht.²³

Der Mindestanteil bezeichnet den Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zwingend erforderlich ist, um Wohnungseigentum zu erwerben (bzw zu besitzen).²⁴ Der Miteigentumsanteil jedes Wohnungseigentümers muss exakt dem Mindestanteil entsprechen und darf, abgesehen von der Aufteilung innerhalb einer Eigentümerpartnerschaft, weder geteilt noch unter mehreren Miteigentümern verteilt werden. Jeder Miteigentümer muss somit an der Liegenschaft mind einen so großen Miteigentumsanteil erwerben (oder besitzen), der dem Nutzwertverhältnis seines Wohnungseigentumsobjekts entspricht. Da Wohnungseigentum und Mindestanteil untrennbar miteinander verbunden sind, können sie nur gemeinsam belastet, beschränkt, von Todes wegen übertragen oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Fällt der Mindestanteil weg, führt dies zur Nichtigkeit des Wohnungseigentums.²⁵

Dem Wohnungseigentümer steht somit im Unterschied zum ‚schlichten Miteigentümer‘ neben dessen ideellen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft und deren allgemeinen Teile auch ein dingliches Recht zu, ein Wohnungseigentumsobjekt gem § 2 Abs 1 WEG ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Das Wohnungseigentum darf jedoch nicht als ein quantitatives Mehr gegenüber schlichtem Miteigentum qualifiziert werden; vielmehr handelt es sich dabei um ein Aliud. Auch wenn dem Wohnungseigentümer die Stellung eines reellen Miteigentümers zukommt, verleiht ihm dies nicht die Rechtsposition eines Alleineigentümers hinsichtlich des ihm konkret zugewiesenen Wohnungseigentumsobjekts. Dieser ist lediglich als dinglicher Nutzungs-

²² Lenk, Wohnungseigentumsrecht (2016) Rz 4 ff; Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 22; Richter, Wohnungseigentum (Stand 21.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 2 WEG Rz 2.

²³ Pittl, Wohnungseigentumsrecht Rz 1.14.

²⁴ Richter, Wohnungseigentum (Stand 21.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 28.9.2004, 5 Ob 158/04b immolex-LS 2005/5 = MietSlg 56.055 = MietSlg 56.704.

²⁵ Richter, Mindestanteil (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

und Verfügungsberechtigter des Wohnungseigentumsobjektes zu sehen, dessen ausschließliche Nutzungsbefugnis ihre Grenze in den berechtigten Interessen der Eigentümergemeinschaft findet.²⁶ Die rechtliche Ausgestaltung des Wesens des Wohnungseigentums ist hinsichtlich der untrennbaren Verbindung zwischen Miteigentumsanteil und Wohnungseigentum sowie betreffend die Unteilbarkeit des Mindestanteils seit dem WEG 1948 unverändert geblieben.²⁷

Das WEG 1948, das am 20. August des besagten Jahres in Kraft getreten war, bestand aus nur 13 überschaubaren Paragraphen. Diese regelten den Gegenstand und Inhalt des Wohnungseigentums, sowie dessen Begründung, die Aufteilung von Aufwendungen und Erträgen, den Ausschluss eines Wohnungseigentümers und das Erlöschen von Wohnungseigentum. Da jedoch keine eigenständigen Regelungen zur Willensbildung und Verwaltung vorlagen, verwies das Gesetz ausdrücklich auf das ABGB (§§ 825 ff ABGB).²⁸

In den Fünfzigerjahren fand das neue Rechtsinstitut rasch Verbreitung im Rechtsleben, wodurch dessen Bedeutung in den darauffolgenden Jahrzehnten auch stetig zunahm. Dabei traten Probleme und Bedürfnisse zum Vorschein, für welche das Gesetz aus 1948 keine ausreichenden Lösungen bot. Das Wohnungseigentum wurde sodann mit dem Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl 1975/417, auf eine neue normative Grundlage gehoben, um diese Regelungsdefizite zu beseitigen. Das am 1. September 1975 in Kraft getretene Gesetz brachte zahlreiche Änderungen mit sich. Zu den wichtigsten Neuerungen gehörten im Bereich der Wohnungseigentumsbegründung und Anteilszuweisung die Umstellung auf Nutzwerte anstelle der früheren Jahresmietwerte, das gemeinsame Wohnungseigentum für Ehegatten sowie die Unwirksamkeit gewisser Vereinbarungen zwischen Wohnungseigentumsorganisatoren und Wohnungseigentumsbewerbern. Zudem enthielt das WEG 1975 auch Regelungen zur Willensbildung und Verwaltung.²⁹

Das Hauptanliegen des Gesetzgebers bei der umfassenden Neuregelung dieses Rechtsbereichs war, die ordnungsgemäße Erhaltung der im Wohnungseigentum

²⁶ *Holzapfel* in *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Praxiskommentar 22; *Lenk*, Wohnungseigentumsrecht Rz 4 ff; *Richter*, Wohnungseigentum (Stand 21.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 2 WEG Rz 2.

²⁷ *Pittl*, Wohnungseigentumsrecht Rz 1.3.

²⁸ *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht (2022) Rz 40; *Pittl*, Wohnungseigentumsrecht Rz 1.4.

²⁹ *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 41.

stehenden Objekte sicherzustellen.³⁰ Darüber hinaus war es das erste Gesetz in Österreich, das dem Gedanken des Konsumentenschutzes ausdrücklich Berücksichtigung schenkte.³¹ In der Folge wurde das Gesetz mehrfach novelliert, wobei die umfassendste Nov durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) mit Wirkung vom 1. Jänner 1994 erfolgte. Dieses regelte ua die Wohnungseigentümergeinschaft, die Begründung von Wohnungseigentum durch Richterspruch sowie die Anfechtung von Beschlüssen und die Willensbildung der Miteigentümergeinschaft neu.³² Im Anschluss daran wurde das WEG 1975 durch die Wohnrechtsnovelle 1999 weiter abgeändert.³³ Die zahlreichen Nov führten jedoch dazu, dass das WEG 1975 zunehmend unübersichtlich wurde. Diverse Änderungswünsche aus der Praxis und der Wissenschaft wurden in der Vergangenheit vom Gesetzgeber weitgehend abgelehnt und somit nie umgesetzt. Nach Ansicht einiger Kritiker entsprach das WEG 1975 schließlich auch in seinem Aufbau nicht mehr den Anforderungen eines modernen Gesetzes, insb nicht den Vorgaben der EU. Daher entschied sich der Gesetzgeber das WEG 1975, durch ein vollkommen neues Wohnungseigentumsgesetz - das sogenannte WEG 2002 - mit Wirkung zum 1. Juli 2002 zu ersetzen.³⁴

2.1.2 Das WEG 2002 – Ein Überblick

Das WEG 2002 (BGBl I 20002/70), das weitestgehend am 1. Juli 2002 in Kraft trat, stellt die bislang letzte umfassende Neukodifikation des Wohnungseigentumsrechts dar.³⁵ Diese Reform der Rechtsmaterie brachte einen neuen Aufbau, eine neue Systematik und eine neue Terminologie mit sich. Dadurch sollte eine Verbesserung der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit der damals geltenden gesetzlichen Regelungen für das Wohnungseigentumsrecht hergestellt werden. Ziel war es, das WEG in ein benutzerfreundliches und modernes Gesetz zu überführen.

Aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht knüpft die Neukodifikation weitgehend an den Rechtsbestand des WEG 1975 an, wodurch das WEG 2002 somit nur in einigen

³⁰ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ (2023) § 1 WEG Rz 4.

³¹ Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 22; Gumhold/Schmied, Kompendium 18.

³² Gumhold/Schmied, Kompendium 18.

³³ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 41.

³⁴ Holzapfel in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 23.

³⁵ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 1 WEG Rz 4.

Belangen abgeändert wurde.³⁶ Zu den Neuerungen, die das Gesetz mit sich brachte, zählen ua die Schaffung des Rechtsinstituts der Eigentümerpartnerschaft, die (Neu-)Regelung der Vertretung der Eigentümergemeinschaft, Änderungen in Bezug auf die Beschlussfassung und Willensbildung, die Ermöglichung von selbstständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen, die obligatorische Gesamtbegründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten einer Liegenschaft sowie die Einführung des vorläufigen Wohnungseigentums durch den Alleineigentümer.³⁷

Das Gesetz wurde im Laufe der Zeit mehrfach novelliert. Besonders hervorzuheben sind die Änderungen, die durch die Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006, BGBl I 2006/124), die Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015, BGBl 2014/100), die WEG-Novelle 2022 (WEG-Nov 2022, BGBl I 2021/222)³⁸ und die WEG-Novelle 2024 (WEG-Nov 2024, BGBl 2024/92) vorgenommen wurden.³⁹

Die am 1. Oktober 2006 in Kraft getretene WRN 2006 konnte rechtliche Unklarheiten und va praxisrelevante Probleme beheben, die sich im Alltag der Anwendung gezeigt hatten. Mit der WRN 2015 stellte der Gesetzgeber hinsichtlich der gegenteiligen Jud des OGH klar, dass die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt automatisch auch auf dessen Zubehörobjekte, wie z. B. Kellerabteile, ausgedehnt wird.⁴⁰ Die Erstreckung des Wohnungseigentums am ‚Hauptobjekt‘ auf dessen Zubehör erfolgt jedoch nur dann automatisch, wenn sich dies eindeutig aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden ergibt.⁴¹

Die WEG-Nov 2022 verfolgte das primäre Ziel, eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Errichtung von unterstützungswürdigen Innovationen (wie behindertengerechte Ausgestaltungen, Einzel-Solaranlagen, einbruchsichere Türen und Beschattungsvorrichtungen) und die Errichtung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeugen zu schaffen. Weiters galt es, verbesserte Voraussetzungen hinsichtlich der Erhaltung und Verbesserung von Gebäuden aus wärme-, energie- und klimatechnischer

³⁶ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 1 WEG Rz 4; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 42.

³⁷ Pittl, Wohnungseigentumsrecht Rz 1.6.

³⁸ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 1 WEG Rz 5.

³⁹ Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ Vor § 1 WEG Rz 20.

⁴⁰ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 43 ff.

⁴¹ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 1 WEG Rz 7.

Sicht zu gewährleisten.⁴² Nach dem anfänglichen Entwurf sollte die WEG-Nov 2022 eine nahezu reine Klimaschutznovelle darstellen. Dieser wurde jedoch um schützenswerte Anliegen, die über den Aspekt des Klimaschutzes hinausgehen, erweitert.⁴³

Die WEG-Nov 2022 brachte dementsprechend Neuerungen im Änderungsrecht der Wohnungseigentümer, eine Auskunftspflicht des Verwalters bzgl der für die Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten, eine Vereinfachung der Willensbildung in Bezug auf die Verwaltung sowie die Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage.⁴⁴

Den bisherigen Schlusspunkt der Novellierungen des WEG 2002 setzte die WEG-Nov 2024, die sich inhaltlich auf die Erleichterung der Installation von Balkon- bzw Terrassenkraftwerken durch den Wohnungseigentümer beschränkt. Der Katalog der privilegierten Änderungen nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG als auch die gesetzliche Zustimmungsfiktion des § 16 Abs 5 WEG werden um die Anbringung von Photovoltaikanlagen am Balkon oder der Terrasse des Wohnungseigentümers erweitert, die der Versorgung des eigenen Wohnungseigentumsobjekts dienen. Durch die in § 16 WEG vorgenommenen Ergänzungen trägt der Gesetzgeber einen weiteren Schritt zum Klimaschutz bei.⁴⁵

Das WEG 2002 enthält in § 1 WEG eine Übersicht über den Inhalt des Gesetzes, das insgesamt 12 Abschnitten umfasst.⁴⁶ Diese sind wie folgt gegliedert:

1. Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen
2. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum
3. Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil
4. Eigentümerpartnerschaft
5. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft
6. Eigentümergemeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

⁴² Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 46.

⁴³ Kothbauer, WEG-Novelle 2022 (2022) 12.

⁴⁴ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 46.

⁴⁵ Kolmasch, WEG-Novelle (Stand 18.7.2024, Lexis Briefings in lexis360.at); Würth/Zingher/Kovany/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ Vor § 1 WEG Rz 20; Wirtschaftskammer Österreich, WEG-Novelle 2024: Installation von "Balkonkraftwerken" durch Wohnungseigentümer:innen, <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/weg-novelle-installation-von-balkonkraftwerken> [abgerufen am 03.03.2025].

⁴⁶ *Illedits in Illedits* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar⁴ (2022) § 1 WEG Rz 1.

7. Verwaltung der Liegenschaft
8. Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum
9. Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers
10. Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers
11. Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen
12. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Die vom Gesetzgeber gewählte Gliederung der Abschnitte ist aus sachlicher und logischer Sicht nicht gänzlich überzeugend. So finden sich beispielsweise der Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers sowie das vorläufige Wohnungseigentum erst nach den Regelungen zur Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum, obwohl diese Themen sinnvollerweise am Beginn der Wohnungseigentumsbegründung angesiedelt sein sollten. Diese Anordnung könnte auf legistische Erwägungen zurückzuführen sein, beeinträchtigt jedoch nicht die Struktur des Gesetzes, da die einzelnen Abschnitte weitgehend eigenständige Regelungsbereiche darstellen.⁴⁷

Die Regelungen zu den Minderheitsrechten ieS im Wohnungseigentum sind in Kapitel 7 des WEG 2002 zu finden, konkret in § 30 WEG, der spezifische Schutzmechanismen für die Minderheit der Wohnungseigentümer vorsieht. Diese Bestimmungen bilden die Grundlage für die aktive Durchsetzung der berechtigten Interessen einzelner Wohnungseigentümer gegen Mehrheitsentscheidungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. Die Individual- bzw Minderheitsrechte des § 30 WEG 2002 bestehen unabhängig von und neben der Möglichkeit der Beschlussanfechtung gem § 24 Abs 6 und § 29 WEG („passive“ Minderheitsrechte)⁴⁸ und sind von den Minderheitsrechten iwS zu unterscheiden.⁴⁹

2.2 Entwicklung der Minderheitsrechte im Wohnungseigentum

Im WEG 1948 waren spezifische Minderheitsrechte für einzelne Wohnungseigentümer im Bereich der Verwaltung nicht vorgesehen. § 8 Abs 3 WEG 1948 verwies auf das 16. Hauptstück des ABGB für die Verwaltung der Liegenschaft, das bei wesentlichen

⁴⁷ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 1 WEG Rz 9 f.

⁴⁸ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 675 f.; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁴⁹ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 12.

Veränderungen gem § 834 ABGB grds Einstimmigkeit erforderte. Dies gewährte dem einzelnen Wohnungseigentümer zumindest einen mittelbaren Schutz.⁵⁰

In den Erläuterungen zum Ministerialentwurf 1971 wurde darauf hingewiesen, dass die Verwaltungsvorschriften des ABGB „*nicht immer ausreichen, um die im Interesse jedes einzelnen Wohnungseigentümers gebotene ordnungsgemäße Erhaltung des im Wohnungseigentum geteilten Hauses rechtzeitig und einwandfrei sicherzustellen*“, insb in Zeiten eines erhöhten Erhaltungsaufwandes. Die ErläutRV betonen, dass die geltenden Verwaltungsvorschriften den angestrebten dauerhaften Wohnbedarf der Wohnungseigentümer nach dem WEG 1948 nicht ausreichend sichern, insb wenn „*an dem im Wohnungseigentum geteilten Haus Schäden auftreten, die den Bestand des Hauses oder die ordnungsgemäße Benützung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten gefährden, und die Mehrheit der Miteigentümer – aus welchen Gründen immer – untätig bleibt*“. Da nach dem ABGB der Minderheit bei ordentlicher Verwaltung kein Anspruch auf Verwaltungshandlungen der Mehrheit zusteht, soll das WEG nunmehr jedem Miteigentümer das Recht auf gerichtliche Entscheidung hinsichtlich bestimmter Verwaltungsmaßnahmen einräumen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung für den Schutz vor Schäden des Hauses oder den Schutz von berechtigten Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer besonders von Bedeutung sind.⁵¹

Die sogenannten ‚Minderheitsrechte‘ fanden sodann mit § 15 WEG 1975 erstmals Eingang in das Gesetz.⁵² Dieser lautete wie folgt:

„§ 15. (1) An der Verwaltung der Liegenschaft kann sich jeder Miteigentümer beteiligen. Abgesehen von den im 16. Hauptstück des zweiten Teiles des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs eingeräumten Rechten kann jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,

- 1. daß Arbeiten im Sinn des § 14 Abs. 1 Z. 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,*
- 2. daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,*
- 3. daß ihm die Mehrheit die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den*

⁵⁰ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 1.

⁵¹ Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz (Hrsg), GeKo Wohnrecht II² (2024) § 30 Rz 3; ErläutRV 240 BlgNR 13. GP, 8 ff.

⁵² Pittl, Wohnungseigentumsrecht Rz 1.5.

Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,

- 4. daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,*
- 5. daß ein gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird,*
- 6. daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind, und*
- 7. daß der nach § 14 Abs. 1 Z. 7 über einen Abstellplatz in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelparkplatz geschlossene Mietvertrag wegen eines beim Antragsteller, sofern er Wohnungseigentümer ist, entstandenen Bedarfes aufgekündigt wird.*

*(2) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft bei allfälliger Schadensersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.*⁵³

§ 15 Abs 1 WEG 1975 enthielt, neben dem Verweis auf das 16. Hauptstück des ABGB, eine (taxative) Aufzählung von verschiedenen Minderheitsrechten, die jedem Wohnungseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zuteilwerden. So kann bspw nach Abs 1 Z 1 jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen „daß Arbeiten im Sinn des § 14 Abs 1 Z1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden“.⁵⁴

Im Laufe der Zeit wurde besagter § 15 durch das 3. WÄG in den § 13a überführt und blieb bis auf geringfügige Änderung in bekannter Fassung bestehen. § 13a WEG 1975 lautete wie folgt:

„§ 13a. (1) Jeder Miteigentümer kann sich an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,

- 1. daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,*
- 2. daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,*

⁵³ § 15 WEG 1975, idF BGBl 417/1975.

⁵⁴ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 1; § 15 WEG 1975, idF BGBl 417/1975.

3. *daß ihm die Mehrheit die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrages der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,*
4. *daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,*
5. *daß vom Verwalter ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt wird (§ 17 Abs. 3),*
6. *daß ein vorläufiger (§ 17 Abs. 5) oder gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird (§ 18 Abs. 1 Z 3 zweiter Fall),*
7. *daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind, und*
8. *daß der nach § 14 Abs. 1 Z 7 über einen Abstellplatz in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelplatz geschlossene Mietvertrag wegen eines beim Antragsteller, sofern er Wohnungseigentümer ist, entstandenen Bedarfes aufgekündigt wird.*

(2) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft bei allfälliger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen (vorläufigen) Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.“⁵⁵

Die Neuordnung der Bestimmungen, insb die Verschiebung von § 15 aF in § 13a, erfolgte aus systematischen Gründen. Der neue § 13a bildet den Übergang von den individuellen Rechten des Wohnungseigentümers (z.B. Verfügungsrechte an seinem Objekt und Anteil) zur Verwaltung der Liegenschaft, indem er die Minderheitsrechte des Wohnungseigentümers bei der Verwaltung sowie die damit verbundenen Pflichten auflistet – mit Ausnahme der Aufwendungen.

Der Wegfall des Verweises auf das 16. Hauptstück des ABGB in § 15 aF hat keine normative Auswirkung. Da der Wohnungseigentümer zugleich Miteigentümer der Liegenschaft ist, bleibt das 16. Hauptstück des ABGB subsidiär anwendbar. Ein völlig

⁵⁵ § 13a WEG, idF BGBl Nr. 800/1993.

neues Minderheitsrecht stellt die Möglichkeit dar, aus wichtigen Gründen die Führung eines gesonderten Kontos durch den Verwalter gerichtlich zu beantragen.

In Z 6 des § 13a Abs 1 wurde im Vergleich zu Z 5 des alten § 15 Abs 1 aF das Recht ergänzt, die Bestellung eines provisorischen Verwalters durch das Gericht zu beantragen. Dies wird üblicherweise mit dem Antrag verbunden, der Mehrheit die Bestellung eines ‚gemeinsamen‘ Verwalters aufzutragen, wobei das Gericht eine Frist setzt und bei erfolglosem Fristablauf selbst den Verwalter bestellt (vgl LGZ Wien MietSlg 29.510/42, 40.467). Es besteht kein rechtlicher Unterschied zwischen einem vorläufigen und einem vom Gericht endgültig bestellten Verwalter, da die Mehrheit auch einen endgültig bestellten Verwalter jederzeit austauschen kann.

Die Z 7 und Z 8 des § 13a Abs 1 WEG entsprechen wortwörtlich den Z 6 und Z 7 des § 15 Abs 1 WEG aF, abgesehen von einem offensichtlichen Redaktionsfehler, bei dem „Sammelparkplatz“ zu „Sammelplatz“ verkürzt wurde.

Im Vergleich zu § 15 Abs 2 WEG aF unterscheidet sich § 13a Abs 2 WEG lediglich durch die (überflüssige) Einfügung des Klammerausdrucks „vorläufigen“ vor Verwalter, was den Eindruck erweckt, als wäre der vorläufige Verwalter kein gemeinsamer Verwalter.⁵⁶

Mit der WRN 1999 wurde in § 13a Abs 2 WEG die Möglichkeit geschaffen, dass ein Minderheitseigentümer das Gericht anrufen kann, wenn Verwaltungshandlungen eines Mehrheitseigentümers oder einer Mehrheit, die durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, einen unverhältnismäßigen Nachteil für den Minderheitseigentümer zur Folge haben könnten.⁵⁷ Der neu eingefügte Abs 2 der Bestimmung lautete wie folgt:

„(2) Wenn ein einzelner Miteigentümer die Mehrheit der Miteigentumsanteile hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Miteigentümers Maßnahmen trifft oder unterläßt beziehungsweise dem Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen - im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme binnen drei Monaten ab seiner Kenntnis hiervon - das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) handelt. Der Anteilsmehrheit eines einzelnen Miteigentümers ist es gleichzuhalten, wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile

⁵⁶ Würth/Zingher, Wohnrecht '94 (1994) § 13a WEG Anm 1 ff.

⁵⁷ Beer/Vospernik in Illredits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 1.

*im Eigentum mehrerer Personen steht, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind.*⁵⁸

Wie bereits dargestellt, erfasst die Regelung nicht jede Interessenkollision zwischen Minderheits- und Mehrheitseigentümern: Vielmehr muss ein ‚unverhältnismäßiger‘ Nachteil des Minderheitseigentümers vorliegen. Das bedeutet, dass der Nachteil des Minderheitseigentümers schwerer wiegen muss als der Vorteil des Mehrheitseigentümers. Die erforderliche Abwägung darf sich nicht isoliert auf die einzelne Maßnahme beschränken, sondern muss im Kontext der gesamten Verwaltung betrachtet werden. Eine Untätigkeit des Mehrheitseigentümers kann jedoch nur dann beanstandet werden, wenn eine Handlungsverpflichtung besteht, sei es aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder des bestehenden Treueverhältnisses gegenüber den anderen Miteigentümern. Um zu verhindern, dass sich der Mehrheitseigentümer auf die (Nicht-)Tätigkeit des Verwalters beruft, wurden dessen Maßnahmen oder Unterlassungen den entsprechenden Weisungen an den Verwalter gleichgestellt.⁵⁹

Die Bestimmungen des § 13a Abs 1 und 2 WEG 1975 wurden inhaltlich größtenteils in § 30 WEG 2002 übernommen, wobei durch die WRN 2006 geringfügige Anpassungen vorgenommen wurden.⁶⁰ § 30 WEG 2002 in der Fassung nach der WRN 2006 lautete wie folgt:

„§ 30. (1) Jeder Wohnungseigentümer kann über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass

- 1. Arbeiten im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,*
- 2. eine angemessene Rücklage gebildet oder der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,*
- 3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,*

⁵⁸ § 13a WEG 1975, idF BGBl I 70/2002.

⁵⁹ Würth/Zingher, Wohnrecht '99 (1999) § 13a WEG Anm 3 ff, 268.

⁶⁰ Beer/Vospernik in Illredits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 2.

4. *eine angemessene Feuerversicherung und Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird,*
5. *dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 7 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),*
6. *ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt wird,*
7. *jene Bestimmungen der Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind,*
8. *die Unwirksamkeit jener Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung festgestellt wird, die § 26 widersprechen, und*
9. *– sofern er Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit ist – ein nach § 28 Abs. 1 Z 8 über einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz geschlossener Mietvertrag wegen eines bei ihm vorliegenden Bedarfs gekündigt wird.*

(2) Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Mehrheit der Miteigentumsanteile hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers Maßnahmen trifft oder unterlässt beziehungsweise dem Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen mit einem gegen den Mehrheitseigentümer zu richtenden Antrag im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1) handelt. Das Gericht kann dem Mehrheitseigentümer die Unterlassung beabsichtigter, die Rücknahme bereits getroffener oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen auftragen. Der Anteilsmehrheit eines einzelnen Wohnungseigentümers ist es gleichzuhalten, wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile im Eigentum mehrerer Personen steht, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind.

(3) Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.⁶¹

Der nun in Abs 1 Z 5 enthaltene Antrag auf Auflösung des Verwaltungsvertrages wegen grober Pflichtverletzung war bisher in inhaltsgleicher Form in Abs 1 Z 6 geregelt. Laut dem neuen Einleitungssatz des Abs 1 ist ein solcher Antrag – ebenso wie jener auf Einhaltung der Verwalterpflichten – direkt gegen den Verwalter zu richten, was in der bisherigen Fassung nicht ausdrücklich klargestellt wurde. Gem § 52 Abs 2 Z 1 WEG sind

⁶¹ § 30 WEG 2002, idF BGBl. I Nr. 124/2006.

in Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG alle Wohnungseigentümer als (sonstige) Parteien beizuziehen. Sie können im Verfahren entscheiden, welche Seite sie unterstützen möchten. Diese Erklärung ist insb in Bezug auf die Kostenentscheidung nach § 52 Abs 2 EinlS WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG relevant.

Neu sind auch die prozessualen Folgen durch die Erweiterung der Minderheitsrechte und die Verweisung auf § 20 Abs 2 Z 7 WEG in § 30 Abs 1 Z 5 WEG. Während die Durchsetzung nicht explizit genannter Informationspflichten weiterhin im streitigen Rechtsweg erfolgt, ist für ausdrücklich genannte Informationspflichten das außstrVerf nach § 52 Abs 1 Z 3 iVm § 30 Abs 1 Z 5 WEG vorgesehen.

Das bisher in Abs 1 Z 3 verankerte Gebot zur Bestellung einer Hypothek bei Ratenzahlungen wurde gestrichen, da die Eigentümergemeinschaft bereits durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht des § 27 WEG ausreichend gesichert ist. Die Entscheidung im Verfahren über einen möglichen Verstoß einer Gemeinschaftsordnung gegen zwingende Grundsätze des WEG 2002 hat lediglich feststellenden Charakter. Die bisherige Formulierung ließ fälschlicherweise eine rechtsgestaltende Wirkung vermuten, was im Widerspruch zu § 26 WEG stand.⁶²

Schlussendlich hat § 30 Abs 2 WEG durch die WEG-Nov 2022 eine punktuelle Änderung widerfahren, da die Fassung von Mehrheitsbeschlüssen nun durch die Einführung einer alternativen zweiten Mehrheitsvariante gem § 24 Abs 4 WEG (mit Wirkung ab 1.7.2022) erleichtert wurde.⁶³ Die grundlegende Modifikation der Erfordernisse für die Bildung des Mehrheitswillens innerhalb der Eigentümergemeinschaft führte somit auch zu einer Anpassung der in Abs 2 normierten Dominator-Regelung.⁶⁴

Nach bisheriger Rechtslage war klar definiert, wann eine Dominatorsituation vorliegt, nämlich wenn ein Wohnungseigentümer oder eine ‚Dominatorgemeinschaft‘ mehr als 50 % der Miteigentumsanteile hält. Nur dann konnte ein einzelner Wohnungseigentümer das Geschehen innerhalb der Eigentümergemeinschaft dominieren. Mit der Änderung des § 24 Abs 4 zur Willensbildung ist diese Beurteilung jedoch komplexer geworden. Ein Wohnungseigentümer, der über mehr als 50 % der Miteigentumsanteile verfügt, gilt weiterhin als ‚Dominator‘ und kann nach der ersten Variante der Beschlussfassung durch seine Mehrheitsanteile weitgehend das Geschehen bzw die Entscheidungen der

⁶² Würth/Zingher/Kovanyi, Wohnrecht 2007 (2007) § 30 WEG Anm 2 ff.

⁶³ Kolmasch, WEG-Novelle 2022 (Stand 03.1.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁶⁴ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 1.

Eigentümergeinschaft bestimmen. Nach der zweiten Variante des § 24 Abs 4 WEG kann jedoch unter gewissen Voraussetzungen eine Entscheidung schon mit lediglich einem Drittel der Miteigentumsanteile getroffen werden. Daher kann ein Wohnungseigentümer, der nur über ein Drittel der Miteigentumsanteile verfügt, unter bestimmten Voraussetzungen als Dominator agieren. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass dies von der spezifischen Abstimmungssituation abhängt, da sowohl die Zustimmungsquote der abgegebenen Stimmen als auch die Gesamtheit der Miteigentumsanteile zu berücksichtigen sind.

Die Anwendung der Regelung in § 30 Abs 2 WEG wird dadurch komplizierter, doch ist dies im Hinblick auf das übergeordnete Ziel der Erleichterung der Willensbildung durch die zweite Beschlussfassungsvariante akzeptabel. Zudem hatte die Regelung in der bisherigen Rsp nicht allzu große Relevanz. Die Anpassungen in der Formulierung des § 30 Abs 2 sind geringfügig und umfassen ua die Änderung der Wortfolge „*Mehrheit der Miteigentumsanteile*“ zu „*Mehrheit der Stimmen*“ gem § 24 Abs 4, während der Terminus „*Mehrheitseigentümer*“ weiterhin verwendet werden kann.⁶⁵

⁶⁵ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP, 19.

3 Minderheitsschutz im WEG

3.1 Allgemeines

Das nachfolgende Kapitel widmet sich der eingehenden Untersuchung des Minderheitsschutzes im WEG. Bereits im vorangegangenen Kapitel wurde das Erfordernis und die Notwendigkeit eines Minderheitsschutzes im Kontext der Mehrheitsentscheidungen im WEG angesprochen.

Bevor jedoch detailliert auf die einzelnen Minderheitsrechte des Wohnungseigentümers eingegangen werden kann, ist es notwendig, zunächst einen Überblick über die allgemeinen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer zu geben. Dieser Überblick ist grundlegend, um die Systematik des WEG zu verstehen und zu erkennen, wie die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers die Gestaltung und Ausübung seiner Minderheitsrechte beeinflussen. Zudem wird dadurch die Basis für die anschließende Analyse der praktischen Herausforderungen gelegt, die in der Anwendung dieser Rechte auftreten können.

3.1.1 Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers nach dem WEG

Die wesentlichen Rechte des Wohnungseigentümers, der über das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an seinem Wohnungseigentumsobjekt sowie über seinen Anteil verfügt, sind im 5. Abschnitt des WEG verankert. Dieser Abschnitt umfasst die §§ 16 und 17 WEG und konzentriert sich vor allem auf das Recht des Einzelnen, über seinen Miteigentumsanteil zu verfügen. Gleichzeitig regelt er auch die Pflichten, die sich aus der exklusiven Zuständigkeit des Wohnungseigentümers ergeben. Darüber hinaus werden die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers im WEG in verschiedenen anderen Bereichen angesprochen, insb iZm der Verwaltung.⁶⁶

Schon nach § 829 ABGB fällt die Verfügung über den eigenen Anteil in die alleinige Zuständigkeit des einzelnen Teilhabers. Zu dieser Anteilsverfügung gehören auch sämtliche Individualrechte, die ausschließlich dem Einzelnen zustehen und daher ohne die Notwendigkeit einer Abstimmung mit den übrigen Teilhabern ausgeübt oder in Anspruch genommen werden können.⁶⁷ Das ausschließliche Nutzungs- und

⁶⁶ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 339 ff.

⁶⁷ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 150.

Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers findet jedoch seine Grenze, wenn die Ausübung dieses Rechts in die Rechte der anderen Wohnungseigentümer an ihren jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten oder in die Rechte der Eigentümergemeinschaft an Räumlichkeiten oder Flächen eingreift, die nicht im Wohnungseigentum stehen.⁶⁸

MaW bestehen für allgemeine Flächen der Liegenschaft, die im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehen, keine exklusiven Sondernutzungsrechte. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen daher nur Teilhaberrechte zu, die sich aus seinem Miteigentumsanteil ableiten und ihm lediglich die Benutzung der gemeinsamen Sachen ermöglichen. Dabei ist auch das Ausmaß des Gebrauchsrechts zu berücksichtigen und stellt sich folgende Frage: Wird dem Wohnungseigentümer eine unbeschränkte oder beschränkte Gebrauchsmöglichkeit eingeräumt? Ein unbeschränktes Gebrauchsrecht, wie etwa das Spazieren im gemeinsamen Garten, erlaubt dem Wohnungseigentümer die freie Nutzung. Bei einer beschränkten Gebrauchsmöglichkeit, wie etwa der Nutzung des Fahrradkellers oder eines Abstellraums, darf der Wohnungseigentümer die verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft nur in dem Maße gebrauchen, das den Gebrauch durch andere Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt. Zudem ist bei der Ausübung des Nutzungsrechts stets die Hausordnung zu beachten, die gegebenenfalls Einschränkungen festlegt. Ein Recht, das über die Miteigentümerstellung hinausgeht oder sogar die ausschließliche Nutzung eines allgemeinen Teils der Liegenschaft gewährt, wird dem Wohnungseigentümer nur dann zugebilligt, wenn ihm dieses Recht durch eine gerichtliche Benützungsregelung oder eine Benützungsvereinbarung gem § 17 WEG eingeräumt wird.⁶⁹

Im Wohnungseigentum ist ausschließlich der Wohnungseigentümer befugt, über seinen Anteil und das damit untrennbar verbundene Wohnungseigentumsobjekt zu verfügen, etwa durch Verkauf oder Belastung mit einem Pfandrecht. Dieses Verfügungsrecht bildet auch die Grundlage für das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers gem § 16 Abs 2 bis Abs 6 WEG.⁷⁰ Der Wohnungseigentümer ist grds berechtigt, Änderungen an

⁶⁸ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 16 WEG Rz 3.

⁶⁹ *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 346 ff.

⁷⁰ *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 151.

seinem Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten vorzunehmen⁷¹, wie bspw bauliche Maßnahmen oder Widmungsänderungen.⁷²

Nach der hJud⁷³ ist jedoch die Zustimmung sämtlicher Mitglieder der Eigentümergeinschaft oder die Genehmigung durch den Außerstreitrichter im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG erforderlich, wenn die Änderung auch die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnte.⁷⁴ In diesem Fall handelt es sich um eine sogenannte Sachverfügung: Bereits gem § 828 ABGB erfordert jede Maßnahme, die die dingliche Rechtsstellung der Teilhaber verändert – sei es durch Minderung, Erweiterung oder Gefährdung ihrer Rechte – die Zustimmung aller Teilhaber, da die Anteile der Gemeinschaft betroffen sind.⁷⁵ Sachverfügungen treten im Wohnungseigentum insb bei Angelegenheiten auf, die eine einstimmige Vereinbarung erfordern. Dies ist nicht nur beim Änderungsrecht nach § 16 WEG der Fall, sondern auch beim Wohnungseigentumsvertrag gem § 3 Abs 1 Z 1 WEG, bei der Benützungsregelung nach § 17 WEG und bei der Gemeinschaftsordnung gem § 26 WEG.

Die Verwaltung, die gem §§ 28, 29 WEG grds stets einen mehrheitlichen Konsens erfordert, kann unter bestimmten Umständen auch zu einer Sachverfügung führen. Sobald eine beabsichtigte Maßnahme zu einem erheblichen, schwerwiegenden Eingriff in die gemeinsame Liegenschaft oder zu einer dauerhaften Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentumsobjekte führt, ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich.⁷⁶

Dem Wohnungseigentümer stehen zudem bedeutende und vielfältige Rechte iZm der Willensbildung innerhalb der Eigentümergeinschaft sowie der Verwaltung zu. Im Hinblick auf die Eigentümergeinschaft sei zur Klarstellung erwähnt, dass gem § 2 Abs

⁷¹ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 16 WEG Rz 5.

⁷² *Sammer* in *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Praxiskommentar 195.

⁷³ OGH 25.4.2019, 5 Ob 248/18h immolex-LS 2019/38 = Jus-Extra OGH-Z 6541 = bbl 2019,199/180 - bbl 2019/180 = MietSlg 71.406 = MietSlg 71.411; OGH 31.7.2019, 5 Ob 55/19b Zak 2019/573 S 316 - Zak 2019,316 = immolex 2019/100 S 350 (*Prader*) - immolex 2019,350 (*Prader*) = bbl 2019,254/231 - bbl 2019/231 = MietSlg 71.416.

⁷⁴ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 16 WEG Rz 5.

⁷⁵ *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 152.

⁷⁶ *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 153; OGH 24.5.2005, 5 Ob 16/05x immolex-LS 2005/61 = immolex 2005,248 (*Prader*) = wobl 2006,212/93 (*Vonkilch*) - wobl 2006/93 (*Vonkilch*) = MietSlg 57.065 = MietSlg 57.480 = MietSlg 57.492 = MietSlg 57.521.

5 WEG alle Miteigentümer – also sowohl die Wohnungs- als auch die schlichten Miteigentümer im Mischhaus – diese zur Verwaltung der Liegenschaft bilden.

Bei der Eigentümergemeinschaft handelt es sich um eine juristische Person, deren (Teil-)Rechtsfähigkeit auf Maßnahmen iZm der Verwaltung der Liegenschaft begrenzt ist. Sie ist somit für sämtliche Agenden zuständig, die mit der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft in Verbindung stehen.⁷⁷ Dem Wohnungseigentümer kommt innerhalb der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft neben seinem Stimmrecht bei der Abfassung von Beschlüssen va sein Äußerungsrecht gem § 24 Abs 1 S 2 WEG zu. Darüber hinaus steht ihm auch das Recht zur Anfechtung von Beschlüssen gem § 24 Abs 6 und § 29 Abs 1 WEG zu. Dieses Anfechtungsrecht kann neben den genannten Mitbestimmungsrechten als Minderheitsrecht des Wohnungseigentümers betrachtet werden.⁷⁸

Weiters sind sämtliche Befugnisse zur Abwehr von Angriffen in den Anteil oder das gemeinsame Recht mit dem Recht zur Anteilsverfügung verbunden. Der Wohnungseigentümer kann daher zur Abwehr von Eingriffen in seine Rechtsstellung als Mit- und Wohnungseigentümer alle possessorischen und petitorischen Mittel einsetzen.⁷⁹ Schließlich genießen unter den Individualrechten insb die Minderheitsrechte, die großteils in § 30 WEG geregelt sind, im Wohnungseigentum eine besondere Stellung.⁸⁰ Dies wird im Anschluss des folgenden Kapitels näher beleuchtet.

Abschließend sind den wichtigsten Rechten des Wohnungseigentümers im WEG nun dessen wesentliche Pflichten gegenüberzustellen.

In § 16 Abs 7 S 1 WEG wird dem Wohnungseigentümer im Gegenzug zu seinem ausschließlichen Verfügungs- und Nutzungsrecht am Wohnungseigentumsobjekt eine Pflicht zur Wartung und Instandhaltung dieses Objektes sowie der dafür vorgesehenen Einrichtungen auferlegt, darunter Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Heizungs- und sanitäre Anlagen. Nach der Rsp wird diese individuelle Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers per analogiam auch auf das Zubehörwohnungseigentum

⁷⁷ Pittl, Wohnungseigentumsrecht Rz 1.15; Richter, Eigentümergemeinschaft (Stand 23.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁷⁸ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 434.

⁷⁹ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 433.

⁸⁰ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 151.

erstreckt.⁸¹ Diese Pflicht ist jedoch in zweifacher Weise begrenzt: Einerseits tritt sie hinter die Erhaltungspflichten der Eigentümergeinschaft gem § 28 Abs 1 Z 1 WEG zurück, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie auf die Behebung ernster Schäden des Hauses beziehen, die vom Wohnungseigentumsobjekt ausgehen. In diesem Bereich trifft den Wohnungseigentümer lediglich eine Anzeigepflicht gem § 30 Abs 3 WEG, was in Kapitel 4 dieser Arbeit näher behandelt wird. Andererseits wird die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Wohnungseigentümers dadurch limitiert, dass sie nur insoweit gilt, als keine Nachteile für die übrigen Wohnungseigentümer durch eine Unterlassung entstehen. Nach der Lehre ist die Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers im streitigen Verfahren zu erzwingen. Bei einer Verletzung der Instandhaltungspflicht kann dem Wohnungseigentümer, neben dem Entstehen von Schadensersatzansprüchen im Falle einer qualifizierten Pflichtverletzung, auch ein Ausschluss aus der Eigentümergeinschaft gem § 36 Abs 1 Z 2 WEG drohen.⁸²

Dem Wohnungseigentümer wird gem § 16 Abs 7 S 2 WEG eine Pflicht zur Duldung des Betretens und der Benutzung des Wohnungseigentumsobjekts auferlegt, sofern diese Eingriffe zur Erfüllung der Erhaltungspflicht der Eigentümergeinschaft gem § 28 Abs 1 Z 1 WEG erforderlich sind. Konkret geht es hierbei um die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und/oder die Behebung ernster Schäden des Hauses. Die Duldungspflicht von Erhaltungsmaßnahmen ist ausschließlich von der Eigentümergeinschaft im außstrVerf gem § 52 Abs 1 Z 2 WEG durchzusetzen.⁸³

Unter den Pflichten des Wohnungseigentümers haben auch die „*Pflichten aus der Gemeinschaft*“ gem § 36 Abs 1 Z 1 WEG besondere Bedeutung, da sie ua Zahlungspflichten gegenüber der Eigentümergeinschaft betreffen, wie etwa die Rücklage gem § 31 WEG sowie die Liegenschaftsaufwendungen gem § 32 WEG.

Zwischen den Mit- bzw Wohnungseigentümern bestehen zudem wechselseitige Treuepflichten, die über eine zwischen Vertragspartnern geltende Treuepflicht hinausgehen, jedoch nicht überspannt werden dürfen. Demnach sind die Wohnungseigentümer auch gegenüber der Eigentümergeinschaft und im Sinne

⁸¹ Pittl, Wohnungseigentumsrecht Rz 5.11; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 16 WEG Rz 60; OGH 28.9.1999, 5 Ob 249/99z.

⁸² Illredits in Illredits, Wohnrecht⁴ § 16 WEG Rz 50 f; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 16 WEG Rz 61 f.

⁸³ Illredits in Illredits, Wohnrecht⁴ § 16 WEG Rz 50 ff; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 16 WEG Rz 63; OGH 25.3.2010, 5 Ob 272/09z = wobl 2011, 108/53 = MietSlg 62.811; 5 Ob 16/12g = immolex 2012, 212/69 (Cerha).

dieser dazu verpflichtet, Gemeinschaftsinteressen zu wahren und sich stets aktiv um die Abwehr von Gefahren zu bemühen.⁸⁴

Die den Wohnungseigentümer treffenden gesetzlichen Treuepflichten sind bewusst zurückhaltend geregelt. So wird ihm, wie bereits zuvor ausgeführt, eine Wartungs- und Instandhaltungspflicht hinsichtlich seines Wohnungseigentumsobjekts gem § 16 Abs 7 S 1 WEG auferlegt, die jedoch nur insoweit gilt, als dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil daraus erwachsen kann. Darüber hinaus ist der Wohnungseigentümer gem § 30 Abs 3 Satz 1 WEG lediglich verpflichtet, Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder ernste Schäden des Hauses im Wohnungseigentumsobjekt unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

Auch die gesetzliche Duldungspflicht zeigt die engen Grenzen der Treuepflichten auf. So muss der Wohnungseigentümer gem § 16 Abs 7 Satz 2 WEG lediglich für die Behebung ernster Schäden des Hauses das „*Betreten und die Benutzung*“ seines Wohnungseigentumsobjekts gestatten. Eine wesentliche Beeinträchtigung oder ein dauerhafter Eingriff in seine Sphäre muss er jedoch keinesfalls dulden. Die Annahme, dass Treuepflichten so weitreichend sein könnten, dass der Wohnungseigentümer zu einer bestimmten Stimmabgabe im Rahmen der Beschlussfassung oder zur Aufgabe seines eigenen Wohnungseigentumsobjekts gezwungen werden kann, ist definitiv zu weit gefasst.⁸⁵ Darüber hinaus obliegt dem Wohnungseigentümer eine Pflicht zur Rücksichtnahme und Interessenwahrung, indem er die berechtigten Interessen der anderen Wohnungseigentümer zu berücksichtigen hat. Dies lässt sich beispielsweise im Kontext des nachbarrechtlichen Immissionsschutzes beobachten.⁸⁶

3.1.2 Minderheitsrechte im Überblick

Im WEG werden dem einzelnen Wohnungseigentümer verschiedene Möglichkeiten eingeräumt, um seine Interessen gegenüber der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft

⁸⁴ OGH 21.12.2017, 6 Ob 211/17y = wobl 2019/33 (Knoll).

⁸⁵ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 438.

⁸⁶ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 439; OGH 29.5.2012, 9 Ob 13/12w JBl 2012,518 = bbl 2012,224/195 - bbl 2012/195 = EvBl-LS 2012/150 = Zak 2012/490 S 257 - Zak 2012,257 = wobl 2012,387/126 - wobl 2012/126 = Thon, immolex 2013,331 (Rechtsprechungsübersicht) = MietSlg 64.025 = MietSlg 64.488 = Der Mieter 2012,11/Heft 4 (Seebacher); RIS-Justiz RS0110784, zuletzt OGH 5 Ob 210/21z.

durchzusetzen. Die sogenannten Minderheitsrechte, die zu den Individualrechten des Wohnungseigentümers zählen, sind in verschiedenen Stellen des WEG verankert.⁸⁷

Neben der Möglichkeit, bereits getroffene Beschlüsse der Eigentümergeinschaft gem § 24 Abs 6 WEG über Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung aufgrund der dort genannten Gründe anzufechten, sowie der Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft bzgl Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 WEG⁸⁸, sieht das WEG weitere Minderheitsrechte vor, die überwiegend in § 30 WEG geregelt sind.⁸⁹

Im Gegensatz zur Regelung des § 833 ABGB, der die Minderheit von der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft ausschließt, kann der einzelne Wohnungseigentümer auf Grundlage der ihm in § 30 WEG eingeräumten Rechte den Außerstreitrichter um eine Entscheidung anrufen. Dadurch wird der Minderheitseigentümer in die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft einbezogen und kann durch die Anrufung des Außerstreitrichters die Mehrheit in den genannten Fällen des § 30 WEG kontrollieren.⁹⁰

Die in § 30 WEG festgelegten Rechte kommen jedoch ausschließlich dem einzelnen Wohnungseigentümer sowie dem angemerkten Wohnungseigentumsbewerber zugute, nicht aber dem schlichten Miteigentümer. Das Gesetz betrachtet den Minderheitseigentümer als besonders schutzwürdig, da er durch das in § 30 WEG verliehene Recht in der Lage ist, wichtige Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung der gerichtlichen Kontrolle zu unterwerfen.⁹¹

Es muss an dieser Stelle betont werden, dass die Minderheits- bzw Individualrechte des § 30 WEG unabhängig von den bereits genannten Beschlussanfechtungsmöglichkeiten nach § 24 Abs 6 und § 29 WEG bestehen. Im Gegensatz zu diesen sind sie als aktive Individualrechte zu verstehen, da sie dem Minderheitseigentümer die Möglichkeit einräumen, Maßnahmen aktiv durchzusetzen – auch gegen den Mehrheitswillen oder den Verwalter. Wie bereits festgestellt ist dies ein Spezifikum des

⁸⁷ Bundeskanzleramt Österreich, Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers, https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/8/1/Seite.210132.html [abgerufen am 19.02.2025].

⁸⁸ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 55.

⁸⁹ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 11.

⁹⁰ Dirnbacher, WEG idF WRN 2009 (2010) 358; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 500.

⁹¹ Pittl, Wohnungseigentumsrecht Rz 7.6.

Wohnungseigentumsrechts, welches dem schlichten Miteigentumsrecht des ABGB fremd ist.

Im Rahmen des Minderheitsschutzes des WEG sind die Individualrechte gem § 30 WEG daher als echte, aktive Minderheitsrechte von den reaktiven (passiven) Minderheitsrechten, wie den Beschlussanfechtungsmöglichkeiten nach § 24 Abs 6 und § 29 WEG, abzugrenzen. Letztere sichern die Minderheit lediglich im Fall eines Vorgehens der bestimmenden Mehrheit reaktiv ab⁹² und gehen somit nicht über die Möglichkeit einer bloßen Reaktion auf das Verhalten der Mehrheit bzw des Verwalters hinaus.⁹³

Neben den genannten Individualrechten – den echten aktiven Minderheitsrechten (bzw Minderheitsrechten ieS) einerseits und den reaktiven Beschlussanfechtungsrechten andererseits – runden die Minderheitsrechte iwS den Minderheitsschutz des WEG ab. Hierzu zählt das Individualrecht des § 23 WEG, das die gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters normiert. Abgesehen davon finden sich auch Minderheitsrechte (iwS) auch außerhalb der Verwaltung: So wird dem einzelnen Wohnungseigentümer gem § 17 Abs 2 WEG die Möglichkeit eingeräumt, eine gerichtliche Benützungsregelung für die allgemeinen Teile der Liegenschaft zu erwirken. Weiters besteht gem § 32 Abs 5 WEG ein Antragsrecht des Einzelnen auf gerichtliche Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels der Liegenschaft; Dieser kann darüber hinaus im Anwendungsfall des § 32 Abs 6 WEG eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit durch das Gericht festsetzen. Schließlich findet sich in § 36 Abs 5 WEG ein weiteres Minderheitsrecht iZm dem Ausschluss von Wohnungseigentümern aus der Eigentümergemeinschaft, das den ‚Katalog‘ der Minderheitsrechte im WEG abschließt.⁹⁴

⁹² *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 675 f.

⁹³ *Kothbauer* in *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Praxiskommentar 500.

⁹⁴ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 12.

3.2 Minderheitsrechte bei ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung („passive“ bzw reaktive Minderheitsrechte)

3.2.1 Allgemeines

Im Wohnungseigentumsrecht müssen, wo Beschlüsse mit Mehrheit gefasst werden, Regeln zum Schutz der Minderheit existieren, die eine Beschlussüberprüfung, sei es in materieller oder (zumindest) formeller Hinsicht, ermöglichen.

Es ist keine Besonderheit des Wohnungseigentumsrechts, dass hinsichtlich der Thematik der Beschlussanfechtung die Abgrenzungsfrage aufgeworfen werden muss, ob bzw wann überhaupt ein Willensakt vorliegt, der bei rechtzeitiger Anfechtung durch den Wohnungseigentümer per rechtsgestaltendem richterlichen Entscheid aus dem Rechtsbestand entfernbar ist, bei unterbliebener Anfechtung jedoch heilt sowie wann einem Willensakt solche Mängel anhaften, dass dieser ohne Überprüfung bereits von vornherein nicht Teil des Rechtsbestands werden kann, da dieser als nichtig zu klassifizieren ist und somit auch keinerlei Rechtswirkungen (zu) entfalten vermag.

Das WEG regelt in § 24 Abs 6 WEG und § 29 WEG die befristete Möglichkeit der Beschlussbekämpfung aufgrund bestimmter Mängel und geht offensichtlich davon aus, dass Willensakte, die mit diesen Mängeln behaftet sind, nicht nichtig, sondern innerhalb der festgelegten Fristen anfechtbar sind und bei ungenutztem Fristablauf konsequenterweise heilen.⁹⁵ Trotz alledem muss dem WEG auch unterstellt werden, sogenannte „Nichtbeschlüsse“ bzw nichtige Beschlüsse zu kennen, worauf eine unbefristete Berufung zuzulassen ist.⁹⁶ Die Beschlussanfechtungsmöglichkeiten nach § 24 Abs 6 WEG und § 29 WEG zählen ebenfalls zu den Individualrechten des Wohnungseigentümers und tragen zum Minderheitsschutz des WEG bei. Diese können als „reaktive“ oder „passive“ Minderheitsrechte verstanden werden⁹⁷ und unterscheiden sich in vielfacher Hinsicht von den sogenannten „echten“ bzw „aktiven“ Minderheitsrechten gem § 30 WEG. Letztere stehen, im Gegensatz zu der Anfechtungsmöglichkeit von Beschlüssen, unabhängig und unbefristet jedem

⁹⁵ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 53; OGH 3.7.2007, 5 Ob 18/07v = wobl 2008, 223/72 (zust Call) = MietSlg 59.420 = 59.424/16 = immolex 2008, 17/5.

⁹⁶ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 53.

⁹⁷ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 676; Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 417; OGH 10.2.2004, 5 Ob 315/03i MietSlg 56.079 = MietSlg 56.549 = MietSlg 56.554.

Wohnungseigentümer zur Verfügung.⁹⁸ Selbst, wenn ein Minderheitsrecht nach § 30 WEG inhaltlich darauf abzielt, eine bereits beschlossene Maßnahme rückgängig zu machen oder zu verhindern, handelt es sich hierbei nicht um eine Beschlussanfechtung, sondern um die Geltendmachung eines beschlussunabhängigen Anspruchs. Dringt der Anspruch jedoch durch, so ‚bricht‘ er auch einen gegenläufigen Beschluss.⁹⁹

Der einzelne Wohnungseigentümer kann von seinem Antragsrecht auf Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft im Wege des wohnrechtlichen außstrVerf gem § 52 Abs 1 Z 4 und Z 5 WEG nur innerhalb der festgelegten Fristen Gebrauch machen.¹⁰⁰ In seinem Antrag muss er die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Mehrheitsbeschlusses verlangen. Wie bereits zu Beginn festgestellt, können nur positive Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, die Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung betreffen, Gegenstand des Antrags sein. Auch wenn der Zweck der gerichtlichen Beschlussanfechtung darin besteht, die (überstimmte) Minderheit vor einer formell oder materiell fehlerhaften Beschlussfassung bzgl der Liegenschaftsverwaltung zu schützen, muss eine unbeschränkte zeitliche Anfechtung aus Gründen der Rechtssicherheit, praktischen Handhabung und Administrierbarkeit abgelehnt werden.¹⁰¹

Während § 24 Abs 6 WEG eine Anfechtung eines Beschlusses bzgl der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung nur aus formellen Gründen zulässt – etwa wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder dem Fehlen der erforderlichen Mehrheit – können Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 Abs 2 WEG auch aus materiellen, dh inhaltlichen Gründen angefochten werden. Dementsprechend muss bei der Anfechtung eines Beschlusses unterschieden werden, ob dieser die ordentliche oder außerordentliche Verwaltung zum Inhalt hat.¹⁰² Unter die ordentliche Verwaltung fallen gem § 28 Abs 1 Z 1-10 WEG und § 833 ABGB alle Maßnahmen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen und Verfügungen zur Erhaltung und Verwaltung der gemeinsamen Sache zum Gegenstand haben. Diese Maßnahmen müssen im

⁹⁸ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1 f.

⁹⁹ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 58.

¹⁰⁰ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 773.

¹⁰¹ Richter, Beschlussanfechtung - Wohnungseigentum (Stand 22.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰² Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 73 f.

Wesentlichen dem Interesse aller Miteigentümer dienen und dürfen keine besonderen Kosten nach sich ziehen.¹⁰³

Komplementär zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung beschreibt § 29 WEG die außerordentliche Verwaltung als jene, die über die in § 28 WEG genannten Angelegenheiten hinausgeht. Dazu zählen insb nützliche Verbesserungen oder bauliche Veränderungen, die über die reine Erhaltung hinausgehen. Der Gesetzgeber hat jedoch keine abschließende taxative Aufzählung der Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung vorgenommen.

Es lassen sich mehrere Aspekte identifizieren, die eine Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung aufzeigen¹⁰⁴: Zum einen die demonstrative Aufzählung¹⁰⁵ in § 28 WEG bzgl der Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und dazu gegenüberstellend die Legaldefinition des § 29 Abs 1 WEG, wonach Veränderungen, wie etwa Verbesserungen, an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder sonstige bauliche Veränderungen, die über die Erhaltung hinausgehen, als außerordentliche Verwaltung gelten. Des Weiteren fordert die Jud eine Einzelfallbetrachtung der konkreten Maßnahme¹⁰⁶, um zu klären, ob diese der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung zugehörig ist. Anhaltspunkte ergeben sich auch aus der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und der Frage, ob die Notwendigkeit der betroffenen Maßnahme zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gegeben ist. Weitere Indizien für eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung sind ein aktives Tun, das auf eine grundlegende Veränderung der allgemeinen Teile der Liegenschaft abzielt und nicht nur als nützliche Verbesserung qualifiziert werden kann und über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgeht. Darüber hinaus zählen bauliche Maßnahmen mit substanzänderndem Charakter, die über die Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts hinausreichen, sowie die Umwidmung

¹⁰³ Richter, Ordentliche Verwaltung (Stand 12.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 28.4.2015, 5 Ob 226/14t Zak 2015/538 S 298 - Zak 2015,298 = immolex-LS 2015/59 = OIZ 2015,26/Heft 09 = wobl 2015,311/126 (Dür) - wobl 2015/126 (Dür) = RZ 2015,210 EÜ122, 123, 124 - RZ 2015 EÜ122 - RZ 2015 EÜ123 - RZ 2015 EÜ124 = SZ 2015/39 = MietSlg 67.066 = MietSlg 67.453 = MietSlg 67.467 = Schindl/Schneider, ÖJZ 2024/128 S 736 - Schindl/Schneider, ÖJZ 2024,736; OGH 18.5.2016, 5 Ob 216/15y Zak 2016/437 S 236 - Zak 2016,236 = immolex-LS 2016/50 = immolex-LS 2016/51 = Jus-Extra OGH-Z 6040 = immolex 2016/83 S 291 (Räth) - immolex 2016,291 (Räth) = wobl 2017,239/77 (Terlitza) - wobl 2017/77 (Terlitza) = MietSlg 68.378 = MietSlg 68.385 = MietSlg 68/4.

¹⁰⁴ Richter, Außerordentliche Verwaltung (Stand 21.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁵ Richter, Außerordentliche Verwaltung (Stand 21.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 12.10.1999, 5 Ob 234/99v; OGH 5.9.2000, 5 Ob 217/00y.

¹⁰⁶ OGH 16.10.2007, 5 Ob 50/07z = EWär W/18/80 ff.

allgemeiner Teile der Liegenschaft zu den Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung.¹⁰⁷

Im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung legt § 29 Abs 5 WEG weiters fest, dass neben den Regelungen des § 29 WEG auch die §§ 834, 835 ABGB zur Anwendung gelangen. Der Gesetzgeber sieht damit eine sogenannte ‚Dreiteilung‘ der Verwaltungsmaßnahmen vor: Diese können entweder der ordentlichen Verwaltung nach § 28 Abs 1 S 1 WEG, der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 Abs 1 WEG oder der außerordentlichen Verwaltung gem § 834 ABGB zugeordnet werden. In Fragen der Verwaltung – unabhängig davon, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen nach § 28 Abs 1 S 1 WEG oder der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 Abs 1 S 1 WEG handelt – entscheidet stets die Mehrheit der Wohnungseigentümer über die Beschlussfassung.¹⁰⁸ Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung, die nicht unter § 29 Abs 1 WEG subsumiert werden können, fallen somit unter § 834 ABGB und erfordern idR Einstimmigkeit der Wohnungseigentümer oder, bei fehlender Einstimmigkeit, die Genehmigung des Außerstreitrichters.¹⁰⁹

Unter den in § 834 ABGB bezeichneten wichtigen Veränderungen fallen alle Maßnahmen, die der Erhaltung oder der besseren Benützung des Hauptstammes dienen. Dazu zählen insb schwerwiegende faktische Eingriffe, die über den Rahmen der reinen Erhaltung hinausgehen, sowie außerordentliche Maßnahmen und wesentliche Änderungen, die die wirtschaftliche Zweckbestimmung der Liegenschaft betreffen.¹¹⁰

Die Unterscheidung, ob eine Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen ist, hat entscheidenden Einfluss auf die Anfechtungsmöglichkeit des Beschlusses durch den einzelnen Wohnungseigentümer. Dies spiegelt sich im Umfang des Anfechtungsrechts bzw der verschiedenen

¹⁰⁷ Richter, Außerordentliche Verwaltung (Stand 21.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁸ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 46.

¹⁰⁹ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 19; Richter, Außerordentliche Verwaltung (Stand 21.1.2023, Lexis Briefings in <http://lexis360.at>); Sprohar-Heimlich in Schwimann/Kodek (Hrsg), ABGB Praxiskommentar Band 4⁵ (2018) § 834 ABGB Rz 34; OGH 14.7.1978, 5 Ob 640/78; OGH 22.7.2010, 8 Ob 24/10b EvBl-LS 2010/165 = ecolex 2011/1 S 26 - ecolex 2011,26; OGH 20.3.2002, 8 Ob 21/03a; OGH 27.2.2014, 8 Ob A 87/13x ARD 6395/13/2014 = RdW 2014/461 S 420 - RdW 2014,420; OGH 27.1.2016, 7 Ob 108/15f ecolex 2016/286 S 679 - ecolex 2016,679 = MietSlg 68.055 = MietSlg 68.073 = MietSlg 68.120 = MietSlg 68.127 = MietSlg 68.575 = MietSlg 68.618; OGH 22.3.2016, 5 Ob 21/16y immolex 2016/61 S 229 (Räth) - immolex 2016,229 (Räth) = wobl 2016,401/125 - wobl 2016/125 = MietSlg 68.403; RIS-Justiz RS0028072, zuletzt OGH 2 Ob 112/22t; RIS-Justiz RS0013157, zuletzt OGH 8 Ob 24/10b; RIS-Justiz RS0013175, zuletzt OGH 8 Ob 21/03a.

¹¹⁰ Richter, Außerordentliche Verwaltung (Stand 21.1.2023, Lexis Briefings in <http://lexis360.at>).

Anfechtungsgründe wider, ob formelle oder (auch) materielle Mängel bekämpft werden können, sowie in den unterschiedlichen Anfechtungsfristen und den jeweiligen Rechtsfolgen der Anfechtung. Es ist jedoch zu beachten, dass die beiden Bestimmungen in gewisser Weise ineinandergreifen: So können Beschlüsse über sämtliche Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung gem den in § 24 Abs 6 WEG genannten Gründen und innerhalb der Frist von einem Monat angefochten werden, während Beschlüsse darüber hinaus über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach den in § 29 WEG genannten Gründen und Fristen bekämpfbar sind. Handelt es sich bspw um eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme nach § 29 WEG, so laufen die Fristen parallel, da die Fristen beider Bestimmungen durch den Vorgang der Beschlussbekanntmachung per Hausanschlag ausgelöst werden und auch der Kreis der Anfechtungsberechtigten in beiden Fällen, nämlich die Minderheit, gleich ist.¹¹¹

Nach der Jud ist für die Auslegung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft – und damit auch für eine mögliche Anfechtung durch den Wohnungseigentümer – ausschließlich der Wortlaut des angeschlagenen Beschlusses maßgeblich.¹¹² Ein vom Wortlaut abweichender oder davon nicht gedeckter subjektiver Parteiwille der an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer ist irrelevant.¹¹³ Sofern ein Beschluss mehrere Teile umfasst, stellt sich zudem die Frage, ob die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder nur des direkt betroffenen Beschlusstils führt. Diese Frage lässt sich beantworten, indem geprüft wird, ob zwischen den einzelnen Beschlusstilen ein untrennbarer Zusammenhang besteht. Kann dies bejaht werden, ist von einem

¹¹¹ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 55.

¹¹² Illredits in Illredits, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 22; OGH 29.8.2017, 5 Ob 115/17y EvBl 2018/12 S 81 - EvBl 2018,81 = immolex 2018/30 S 87 (Prader) - immolex 2018,87 (Prader) = bbl 2018,33/24 - bbl 2018/24 = wobl 2018,403/132 - wobl 2018/132 = MietSlg 69.426 = MietSlg 69.276 = SZ 2017/89.

¹¹³ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 77; OGH 21.7.2020, 5 Ob 105/20g Kothbauer, immolex 2020,416; OGH 16.1.2020, 5 Ob 182/19d immo aktuell 2020/18 S 116 (Höllwerth) - immo aktuell 2020,116 (Höllwerth) = Illredits, wobl 2020,232 = wobl 2020,249/79 - wobl 2020/79 = ImmoZak 2020/36 S 68 (Punt) - ImmoZak 2020,68 (Punt) = EvBl 2020/119 S 836 - EvBl 2020,836 = Rätth, immolex 2021/44 S 85 - Rätth, immolex 2021,85 = immolex 2021/45 S 87 - immolex 2021,87 = SZ 2020/1 = MietSlg 72.383 = MietSlg 72.429 (3); OGH 25.9.2015, 5 Ob 72/15x MietSlg 67.486; OGH 24.3.2015, 5 Ob 29/15y OIZ 2015,12/Heft 06 = Zak 2015/361 S 197 - Zak 2015,197 = Jus-Extra OGH-Z 5787 = Kothbauer, immolex 2015,228 = immolex 2015/75 S 249 (Rätth) - immolex 2015,249 (Rätth) = RZ 2015,187 EÜ109 - RZ 2015 EÜ109 = wobl 2016,58/18 - wobl 2016/18 = SZ 2015/25 = MietSlg 67.466 = MietSlg 67.484; RIS-Justiz RS0130029, zuletzt OGH 5 Ob 17/21t.

einheitlichen Beschlussgegenstand auszugehen.¹¹⁴ Ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den einzelnen Beschlusstteilen liegt insb dann vor, wenn die Formulierung des Beschlussgegenstands erkennen lässt, dass die Willensrichtung der Beschlussfassung nur auf die Gesamtmaßnahme abzielt, wobei die (abstrakt eigenständigen) Teilmaßnahmen konkret so miteinander verknüpft sind, dass sie nur gemeinsam oder gar nicht umgesetzt werden sollen.¹¹⁵

Neben den bereits erörterten allgemeinen Grundsätzen der Beschlussanfechtungsmöglichkeiten nach § 24 Abs 6 WEG und § 29 WEG muss nun auf die einzelnen Bestimmungen im Detail eingegangen werden.

3.2.2 Die Beschlussanfechtung gem § 24 Abs 6 WEG

Anfechtungsgegenstand nach § 24 Abs 6 WEG (und auch nach § 29 WEG) sind ausschließlich Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft über Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung. Somit können sonstige ‚Beschlüsse‘ über Verfügungen, Maßnahmen oder Rechtsverhältnisse, die nicht die Liegenschaft betreffen, nicht gem § 24 Abs 6 WEG angefochten werden. Zudem können sogenannte Verwaltungsmaßnahmen eigener Art, die mit einer Zweidrittel-Mehrheit beschlossen werden, wie etwa die vorläufige Benützungsregelung nach § 17 Abs 2 WEG, im Rahmen des § 24 Abs 6 WEG angefochten werden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Anfechtung nach § 24 Abs 6 WEG ist das Vorliegen eines Rechtsscheins eines Beschlusses; andernfalls würde kein anfechtbarer Willensakt, sondern ein nichtiger, allenfalls als faktische Verwaltungsmaßnahme zu bewertender Akt vorliegen. Eine

¹¹⁴ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 78; OGH 16.1.2020, 5 Ob 182/19d immo aktuell 2020/18 S 116 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2020,116 (*Höllwerth*) = Illedits, wobl 2020,232 = wobl 2020,249/79 - wobl 2020/79 = ImmoZak 2020/36 S 68 (*Punt*) - ImmoZak 2020,68 (*Punt*) = EvBl 2020/119 S 836 - EvBl 2020,836 = *Räth*, immolex 2021/44 S 85 - *Räth*, immolex 2021,85 = immolex 2021/45 S 87 - immolex 2021,87 = SZ 2020/1 = MietSlg 72.383 = MietSlg 72.429 (3); OGH 25.9.2015, 5 Ob 51/15h immolex-LS 2015/78 = *Kothbauer*, immolex 2016,32 = Jus-Extra OGH-Z 5905 = Zak 2016/63 S 36 - Zak 2016,36 = RZ 2016,67 EÜ46 - RZ 2016 EÜ46 = immolex 2016/28 S 91 (*Hagen*) - immolex 2016,91 (*Hagen*) = wobl 2016,326/96 - wobl 2016/96 = MietSlg 67.468; OGH 20.11.2012, 5 Ob 186/12g Zak 2013/99 S 61 - Zak 2013,61 = immolex-LS 2013/24 = MietSlg 64.478.

¹¹⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 78; OGH 16.1.2020, 5 Ob 182/19d immo aktuell 2020/18 S 116 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2020,116 (*Höllwerth*) = Illedits, wobl 2020,232 = wobl 2020,249/79 - wobl 2020/79 = ImmoZak 2020/36 S 68 (*Punt*) - ImmoZak 2020,68 (*Punt*) = EvBl 2020/119 S 836 - EvBl 2020,836 = *Räth*, immolex 2021/44 S 85 - *Räth*, immolex 2021,85 = immolex 2021/45 S 87 - immolex 2021,87 = SZ 2020/1 = MietSlg 72.383 = MietSlg 72.429 (3); OGH 25.9.2015, 5 Ob 51/15h immolex-LS 2015/78 = *Kothbauer*, immolex 2016,32 = Jus-Extra OGH-Z 5905 = Zak 2016/63 S 36 - Zak 2016,36 = RZ 2016,67 EÜ46 - RZ 2016 EÜ46 = immolex 2016/28 S 91 (*Hagen*) - immolex 2016,91 (*Hagen*) = wobl 2016,326/96 - wobl 2016/96 = MietSlg 67.468.

solche faktische Verwaltungsmaßnahme basiert nicht auf einem Beschluss der Eigentümergemeinschaft und unterliegt daher nicht den Vorschriften zur Beschlussbekanntmachung, die für die Auslösung der Anfechtungsfrist und die Möglichkeit einer Anfechtung von entscheidender Bedeutung sind. Die Bekämpfung von faktischen – und somit grds eigenmächtigen – Verwaltungsmaßnahmen ist vielmehr nur im streitigen Wege mittels Unterlassungs- oder Beseitigungsklagen¹¹⁶ oder in den Anwendungsfällen des § 30 Abs 2 WEG („Dominator“) möglich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass § 30 Abs 2 WEG ausnahmsweise die Anfechtung von Verwaltungsmaßnahmen ermöglicht, die vom dominierenden Mehrheitseigentümer oder den vom ihm beauftragten Verwalter gesetzt wurden und zwar innerhalb einer Frist von drei Monaten, wobei diese Frist an die Erkennbarkeit der Maßnahme geknüpft ist. Liegt jedoch der Rechtsschein eines Willensakts des bzw der Mehrheitseigentümer oder des beauftragten Verwalters zugrunde und erfolgt eine fristauslösende Bekanntmachung dieser Maßnahme als ‚Beschluss‘, so richtet sich die Anfechtung sodann formal nach Beschlussrecht und nicht nach § 30 Abs 2 WEG.¹¹⁷

Dies wird auch von der Rsp¹¹⁸ bestätigt: Würde man nämlich die Wirksamkeit einer jeden Vertretungshandlung durch den sogenannten ‚Dominator‘ an die Vorschriften der Willensbildung nach §§ 24 WEG f binden wollen, so verbliebe kein Anwendungsbereich für § 30 Abs 2 WEG, da *„dann jedenfalls der Anschein eines Beschlusses vorliegen müsste, um überhaupt eine wirksame Vertretung der Eigentümergemeinschaft annehmen zu können.“*

Sofern der Anwendungsbereich des § 30 Abs 2 WEG überhaupt Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung umfasst, ist im Rahmen der Beschlussanfechtung in Ergänzung zu den Anfechtungsgründen gem § 24 Abs 6 WEG daran zu denken, dass auch der in § 30 Abs 2 WEG erforderliche Maßstab des unverhältnismäßigen Anteils heranzuziehen ist – dieser wird im Falle einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme ohnehin gegeben sein, da er bereits aus § 29 WEG (und ebenso aus der Bestimmung des § 835 ABGB) erfließt. Trotz aller Gemeinsamkeiten ist es wichtig zu betonen, dass die

¹¹⁶ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 56.

¹¹⁷ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 56; Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 75.

¹¹⁸ OGH 1.9.2022, 5 Ob 207/21h Brugger, wobl 2023,355 = wobl 2023/126 S 375 (Löcker) - wobl 2023,375 (Löcker).

Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen des ‚Dominators‘ nach § 30 WEG nicht im Rahmen der Beschlussanfechtung gem § 24 WEG erfolgen.¹¹⁹

3.2.2.1 Aktivlegitimation:

Nach dem Wortlaut des § 24 Abs 6 WEG kann „jeder Wohnungseigentümer“ Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft beim Außerstreitgericht gem § 52 Abs 1 Z 4 WEG wegen der in Abs 6 genannten Gründe anfechten, wobei damit die Feststellung der „*Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses*“ binnen der Frist von einem Monat begehrt wird.¹²⁰ Der Antrag, welcher auf Erklärung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses abzielt, ist gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Passiv legitimiert ist daher nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern sind dies sämtliche nicht antragsstellende Wohnungseigentümer.¹²¹

Die Antragslegitimation gem § 24 Abs 6 WEG kommt entgegen dem weiten Wortlaut der Bestimmung und der der Rsp¹²² nach der hM der Lehre nur dem überstimmten Wohnungseigentümer zu.¹²³ Dies ergibt sich nicht unmittelbar aus der Bestimmung des § 24 Abs 6 WEG, wie es beispielsweise in § 29 Abs 1 WEG der Fall ist, der ausschließlich den überstimmten Wohnungseigentümern das Recht zur Beschlussanfechtung einräumt. Vielmehr ergibt sich diese Einschränkung aufgrund der in § 24 Abs 1 WEG normierten Bindungswirkung der Stimmabgabe. Daher wird das Anfechtungsrecht (nach der hM der Lehre) somit den Wohnungseigentümern verwehrt, die der fraglichen

¹¹⁹ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 56.

¹²⁰ Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 59.

¹²¹ Illedits in Illedits, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 36; Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 79; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 36; OGH 12.3.2002, 5 Ob 301/01b immolex 2003/10.

¹²² Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 35; OGH 10.2.2004, 5 Ob 255/03s RdW 2004,470 = MietSlg 56.541 = MietSlg 56.553 = MietSlg 56.624 (9).

¹²³ aA Garai, wobl 2004, 355 (361); Illedits in Illedits, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 26; Kletečka, wobl 1995, 89; Löcker in Hausmann/Vonklich, WEG⁵ § 24 WEG Rz 59; Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 80; Terlitza, Miteigentum und Wohnungseigentum – Parallelwelten (2021) 493; Würth/Zingher/Kovanyi²³ § 24 WEG Rz 35; OGH 21.12.2022, 5 Ob 34/22v immolex-LS 2023/32 = Kothbauer, immolex 2023/74 S 152 - Kothbauer, immolex 2023,152 = Zak 2023/158 S 97 - Zak 2023,97 = wobl 2023/86 S 218 (Walch) - wobl 2023,218 (Walch) = NZ 2023/101 S 282 (Roubal; Terlitza) - NZ 2023,282 (Roubal; Terlitza) = ecolex 2023/294 S 488 - ecolex 2023,488; OGH 8.5.2007, 5 Ob 55/07k immolex 2007/169 = wobl 2008/45 (Call); OGH 29.8.2006, 5 Ob 139/06m MietSlg 58.434 [„Minderheit“]; OGH 10.2.2004, 5 Ob 255/03s RdW 2004,470 = MietSlg 56.541 = MietSlg 56.553 = MietSlg 56.624 (9).

Maßnahme zugestimmt haben. Es kommt somit ausschließlich der jeweiligen Minderheit zu.¹²⁴

Rsp und Teile der Lehre räumen einem formal zustimmenden Wohnungseigentümer ausnahmsweise die Antragslegitimation ein, wenn dieser die Ungültigkeit seiner Stimmabgabe behauptet, mit der Begründung er habe keine ausreichende bzw eine zu kurze Überlegungsfrist gehabt,¹²⁵ seine Stimmabgabe sei irrtümlich veranlasst worden oder seine Stimme sei fälschlicherweise der Mehrheit zugeschlagen worden.¹²⁶ Innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist kann ein überstimmter Wohnungseigentümer, der in einem Antrag gem § 24 Abs 6 WEG zunächst noch als Antragsgegner geführt wird, im Verfahren die Seite wechseln. Ein sogenannter ‚Beitritt‘ ist jedoch nach Ablauf der Anfechtungsfrist ausgeschlossen; dieser ist dann präkludiert. Verabsäumt ein Wohnungseigentümer den Mehrheitsbeschluss anzufechten, so ist dieser im Verfahren als Antragsgegner zu behandeln.¹²⁷ Der Verwalter ist in diesem Zusammenhang weder aktiv- noch passivlegitimiert. Ihm kommt jedoch Parteistellung im Verfahren bzgl des Vorwurfs der Verletzung von Verwalterpflichten zu.¹²⁸

¹²⁴ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 35; *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 24 WEG Rz 59; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 80; OGH 21.12.2022, 5 Ob 34/22v immolex-LS 2023/32 = *Kothbauer*, immolex 2023/74 S 152 - *Kothbauer*, immolex 2023,152 = Zak 2023/158 S 97 - Zak 2023,97 = wobl 2023/86 S 218 (*Walch*) - wobl 2023,218 (*Walch*) = NZ 2023/101 S 282 (*Roubal; Terlitza*) - NZ 2023,282 (*Roubal; Terlitza*) = ecolex 2023/294 S 488 - ecolex 2023,488; OGH 8.5.2007, 5 Ob 55/07k immolex 2007/169 = wobl 2008/45 (*Call*).

¹²⁵ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 26; *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 24 Rz 59; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 81; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 35; *Terlitza*, Miteigentum und Wohnungseigentum 493.

¹²⁶ *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 24 Rz 59; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 81; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 35; OGH 7.7.2011, 5 Ob 85/11b Zak 2011/668 S 356 - Zak 2011,356 = immolex 2012/39 S 118 (*Limberg*) - immolex 2012,118 (*Limberg*) = MietSlg 63.478 = MietSlg 63.511 = MietSlg 63.516; OGH 8.5.2007, 5 Ob 55 /07k immolex 2007/169= wobl 2008/45 (*Call*).

¹²⁷ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 82; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 36; OGH 14.4.2020, 5 Ob 207/19f Zak 2020/393 S 236 - Zak 2020,236 = MietSlg 72.430 = MietSlg 72.688; RIS-Justiz RS0122084, zuletzt OGH 5 Ob 207/19f.

¹²⁸ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 35 f.; *Richter*, Beschlussanfechtung - Wohnungseigentum (Stand 22.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 9.9.2008, 5 Ob 186/08a Jus-Extra OGH-Z 4557 = Zak 2009/45 S 36 - Zak 2009,36 = immolex-LS 2009/16 = wobl 2009,40/16 - wobl 2009/16 = immolex 2009,87/34 (*Prader*) - immolex 2009/34 (*Prader*) = EvBl 2009/55 S 373 - EvBl 2009,373 = MietSlg 60.448 = MietSlg 60.461 = MietSlg 60.509.

3.2.2.2 Anfechtungsgründe:

§ 24 Abs 6 WEG nennt drei ausschließliche Anfechtungsgründe, aufgrund derer ein Mehrheitsbeschluss angefochten werden kann:

1. formelle Mängel,
2. Gesetzwidrigkeit und
3. das Fehlen der erforderlichen Mehrheit.¹²⁹

Wie bereits festgestellt wurde, spielt es bei Anfechtung eines Beschlusses aufgrund der in Abs 6 normierten Gründe keine Rolle, ob die betreffende Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen ist.¹³⁰

Unter formelle Mängel fallen grds alle Verstöße gegen die Willensbildungsvorschriften des WEG. Zu den formellen Mängeln i.e.S zählen bspw die Fassung eines Beschlusses über die Initiative eines ‚liegenschaftsfremden‘ Dritten¹³¹, eine schwerwiegende Missachtung der Vorschriften zur Terminwahl bzgl der Einberufung einer Eigentümerversammlung, die Abstimmung über einen Beschlussgegenstand, der nicht in der Einberufung zur Eigentümerversammlung bekannt gegeben wurde, sowie eine unzureichende oder unterlassene Verständigung und/oder Anhörung eines Wohnungseigentümers.¹³² Die Verletzung des Anhörungsrechts kann wohl als der wichtigste Fall eines Formmangels angesehen werden.¹³³ Da das Aufgreifen von formellen Mängeln und die Sicherstellung der Gesetzmäßigkeit der Willensbildung im Interesse der Gemeinschaft¹³⁴ liegen, bejaht die Rsp, dass ein überstimmter Wohnungseigentümer auch dann das Recht hat, einen Beschluss anzufechten, wenn ein anderer Wohnungseigentümer unzureichend angehört oder verständigt wurde. Ein zur Anfechtung berechtigter Wohnungseigentümer muss sich daher nicht auf eigene

¹²⁹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 88; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 41.

¹³⁰ Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 41.

¹³¹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 89; RIS-Justiz RS0119017, zuletzt OGH 5 Ob 149/12s.

¹³² Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 89.

¹³³ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 Rz 61.

¹³⁴ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 90; OGH 12.3.2002, 5 Ob 301/01b immolex 2003/10.

Informationsdefizite stützen, da die Beschlussanfechtung nicht auf Formmängel beschränkt ist, die nur ihn persönlich betreffen.¹³⁵

Die Anfechtung eines Beschlusses wegen Formfehler kann jedoch nur dann erfolgreich sein, wenn dieser Fehler kausal für das Abstimmungsergebnis war. Ob die Kausalität des Formfehlers tatsächlich gegeben ist, erfordert regelmäßig eine Einzelfallbeurteilung.¹³⁶ Hat der Fehler keinen Einfluss auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer und wurden die Mitwirkungsbefugnisse der Wohnungseigentümer ohnehin gewahrt, spricht der Gesetzeszweck sich für ein Hinwegsehen des Formfehlers aus. Er ist also maW für die Beschlussfassung unbeachtlich.¹³⁷

Wurden die Mitwirkungsbefugnisse jedoch nicht gewahrt, ist die Kausalität des Formfehlers für das Abstimmungsergebnis gar nicht mehr zu untersuchen.¹³⁸ Es muss daher sichergestellt werden, dass jeder Wohnungseigentümer unter Einhaltung der vom Gesetzgeber normierten Verständigungspflichten nach §§ 24, 25 WEG die wesentlichen Informationen rechtzeitig und vollständig erhalten hat.¹³⁹

¹³⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 90; OGH 21.12.2022, 5 Ob 34/22v immolex-LS 2023/32 = *Kothbauer*, immolex 2023/74 S 152 - *Kothbauer*, immolex 2023,152 = Zak 2023/158 S 97 - Zak 2023,97 = wobl 2023/86 S 218 (*Walch*) - wobl 2023,218 (*Walch*) = NZ 2023/101 S 282 (*Roubal*; *Terlitza*) - NZ 2023,282 (*Roubal*; *Terlitza*) = ecolex 2023/294 S 488 - ecolex 2023,488; OGH 10.2.2004, 5 Ob 315/03i MietSlg 56.079 = MietSlg 56.549 = MietSlg 56.554; OGH 10.7.2001, 5 Ob 146/01h immolex 2002/58; RIS-Justiz RS0118846, zuletzt OGH 5 Ob 34/22v.

¹³⁶ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 30.

¹³⁷ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 90; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 42; OGH 23.10.2012, 5 Ob 149/12s Jus-Extra OGH-Z 5280 = Zak 2013/138 S 80 - Zak 2013,80 = OIZ 2013,24/Heft 3 = JBI 2013,258 = EvBl 2013/75 S 512 (*Pesek*) - EvBl 2013,512 (*Pesek*) = wobl 2013,209/73 - wobl 2013/73 = *Etzersdorfer*, wobl 2013,247 = *Kothbauer*, immolex 2013,320 = MietSlg 64.477 = NZ 2014/59 S 168 - NZ 2014,168 = SZ 2012/108; OGH 18.11.2004, 5 Ob 189/14a wobl 2015,235/87 - wobl 2015/87; RIS-Justiz RS0112200, zuletzt OGH 5 Ob 189/14a.

¹³⁸ *Kothbauer* in *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Praxiskommentar 425; OGH 14.05.2008, 5 Ob 27/08v immolex 2008,279/119 - immolex 2008/119 = wobl 2008,296/101 (*Call*) - wobl 2008/101 (*Call*) = MietSlg 60.456.

¹³⁹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 90; OGH 21.3.2013, 5 Ob 2/13z wobl 2013,290/113 - wobl 2013/113 = MietSlg 65.484; OGH 23.10.2012, 5 Ob 149/12s Jus-Extra OGH-Z 5280 = Zak 2013/138 S 80 - Zak 2013,80 = OIZ 2013,24/Heft 3 = JBI 2013,258 = EvBl 2013/75 S 512 (*Pesek*) - EvBl 2013,512 (*Pesek*) = wobl 2013,209/73 - wobl 2013/73 = *Etzersdorfer*, wobl 2013,247 = *Kothbauer*, immolex 2013,320 = MietSlg 64.477 = NZ 2014/59 S 168 - NZ 2014,168 = SZ 2012/108; OGH 24.1.2011, 5 Ob 198/10v immolex-LS 2011/31 = Jus-Extra OGH-Z 4964 = MietSlg 63.469; OGH 9.12.2008, 5 Ob 263/08z MietSlg 60.467; OGH 26.8.2008, 5 Ob 113/08s Zak 2008/765 S 437 - Zak 2008,437 = Jus-Extra OGH-Z 4559 = wobl 2009,42/17 (*Kramer*) - wobl 2009/17 (*Kramer*) = MietSlg 60.458;

Der Anfechtungsgrund der Gesetzwidrigkeit bezieht sich primär auf Verstöße gegen das WEG 2002 selbst. Als gesetzwidrig gelten bspw Beschlüsse, die die Regelungen des § 31 Abs 1 WEG zur Bildung einer angemessenen Rücklage missachten, ein Verstoß gegen das Verbot der erneuten Bestellung eines bereits abberufenen Verwalters gem § 21 Abs 3 WEG¹⁴⁰ oder eine anonyme Beschlussfassung.¹⁴¹ Durch den Anfechtungsgrund der Gesetzwidrigkeit besteht auch bei Beschlüssen über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung die Möglichkeit, diese materiell (bzw inhaltlich) überprüfen zu lassen. Diese inhaltliche Überprüfungs-möglichkeit ist jedoch eingeschränkt zu interpretieren und nur dann gegeben, wenn ein eindeutiger Verstoß gegen eine zwingende Vorschrift des WEG über die Verwaltung vorliegt. Nach der stRsp machen außerdem ‚krasse‘ Verstöße gegen die für die Verwaltung geforderten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eine Beschlussfassung ebenfalls rechtswidrig bzw gesetzwidrig.¹⁴²

Abschließend umfasst der Anfechtungsgrund des Fehlens der erforderlichen Mehrheit alle Formen der fehlerhaften bzw unrichtigen Stimmenauszählung sowie der fehlerhaften Mehrheitsberechnung. Fehlerursachen können neben Irrtümern oder bloßen

OGH 14.5.2008, 5 Ob 27/08v immolex 2008,279/119 - immolex 2008/119 = wobl 2008,296/101 (*Call*) - wobl 2008/101 (*Call*) = MietSlg 60.456; OGH 15.4.2008, 5 Ob 187/07x wobl 2008,297/102 (*Call*) - wobl 2008/102 (*Call*) = MietSlg 60.455 = MietSlg 60.473 = MietSlg 60.648 = *Trenkerl/Frybert*, ÖJZ 2023/25 S 132 - *Trenkerl/Frybert*, ÖJZ 2023,132; RIS-Justiz RS0112201, zuletzt OGH 5 Ob 238/20s; RIS-Justiz RS0112200, zuletzt OGH 5 Ob 189/14a.

¹⁴⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 91; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 778; OGH 9.9.2008, 5 Ob 186/08a Jus-Extra OGH-Z 4557 = Zak 2009/45 S 36 - Zak 2009,36 = immolex-LS 2009/16 = wobl 2009,40/16 - wobl 2009/16 = immolex 2009,87/34 (*Prader*) - immolex 2009/34 (*Prader*) = EvBl 2009/55 S 373 - EvBl 2009,373 = MietSlg 60.448 = MietSlg 60.461 = MietSlg 60.509.

¹⁴¹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 91; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 778; OGH 9.9.2008, 5 Ob 93/08z immolex-LS 2009/17 = Zak 2009/11 S 18 - Zak 2009,18 = JBl 2009,323 = immolex 2009,118/46 (*Maier-Hülle*) - immolex 2009/46 (*Maier-Hülle*) = wobl 2009,194/67 = wobl 2009/67 = SZ 2008/127 = MietSlg 60.460 = MietSlg 60.476.

¹⁴² *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 91 f.; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 778; *Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 44; OGH 11.1.2024, 5 Ob 68/23w immo aktuell 2024/5 S 36 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2024,36 (*Höllwerth*) = immolex 2024/74 S 175 (*Räth*) - immolex 2024,175 (*Räth*) = ImmoZak 2024/20 S 36 (*Illedits*) - ImmoZak 2024,36 (*Illedits*) = wobl 2024/111 S 412 (*Hausmann*) - wobl 2024,412 (*Hausmann*); OGH 7.10.2020, 5 Ob 154/20p; OGH 13.2.2018, 5 Ob 7/18t Zak 2018/444 S 237 - Zak 2018,237 = MietSlg 70.448 = MietSlg 70.462; OGH 14.6.2016, 5 Ob 20/16a Zak 2016/554 S 295 - Zak 2016,295 = immolex-LS 2016/57 = Jus-Extra OGH-Z 6061 = RZ 2016,255 EÜ241 - RZ 2016 EÜ241 = wobl 2017,243/78 - wobl 2017/78 = MietSlg 68.654 = MietSlg 68.655; OGH 8.1.2008, 5 Ob 281/07w immolex 2008,118/54 (*Prader*) - immolex 2008/54 (*Prader*) = NZ 2008/89 S 338 - NZ 2008,338 = wobl 2009,16/7 (*Call*) - wobl 2009/7 (*Call*) = MietSlg 60.454 = MietSlg 60.490; RIS-Justiz RS0120092, zuletzt OGH 5 Ob 59/24y.

Rechenfehlern bei der Zuordnung von Stimmen¹⁴³ auch die unrichtige Beurteilung einer Vertretungsnotwendigkeit¹⁴⁴, einer Vertretungsbefugnis oder eines fraglichen Stimmenrechtsausschlusses sein.¹⁴⁵ Es darf jedoch nicht angenommen werden, dass die Tatsache der Fehlerhaftigkeit der Stimmenauszählung und/oder Mehrheitsberechnung sogleich mit der Rechtsunwirksamkeit des dadurch angefochtenen Beschlusses gleichzusetzen ist. Besteht nach Berichtigung des festgestellten Fehlers weiterhin die erforderliche Mehrheit, so ist der Anwendungsbereich der Anfechtung des betroffenen Beschlusses aufgrund des Fehlens der erforderlichen Mehrheit gar nicht erst eröffnet worden. Dies gilt auch in Fällen, in denen zwar das Zustandekommen der Mehrheit nach einer der beiden Alternativen des § 24 Abs 4 WEG hinsichtlich der Mehrheitsberechnung durch einen Fehler verhindert wurde, die Mehrheit jedoch nach der anderen Berechnungsmethode nach wie vor gesichert ist. In beiden Fällen war die Fehlerhaftigkeit somit nicht kausal für die Entscheidung.¹⁴⁶

Ein weiterer Fall, in dem der Anfechtungsgrund des Fehlens der erforderlichen Mehrheit geltend gemacht werden kann, ist, wenn ein Beschluss, der nach § 17 Abs 2 WEG, § 25 Abs 1 WEG oder § 32 Abs 3 WEG eine qualifizierte Mehrheit erfordert, nur mit einfacher Mehrheit gefasst wurde. Falls der Beschluss sogar Einstimmigkeit voraussetzt, wie beispielsweise bei Verfügungen nach § 828 ABGB oder einer Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer, so kann dieser Beschluss, der die Kompetenz der Eigentümergemeinschaft überschreitet, unbefristet angefochten und zur Klärung der

¹⁴³ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 63; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 93; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 47; OGH 7.7.2011, 5 Ob 85/11b Zak 2011/668 S 356 - Zak 2011,356 = immolex 2012/39 S 118 (Limberg) - immolex 2012,118 (Limberg) = MietSlg 63.478 = MietSlg 63.511 = MietSlg 63.516; OGH 11.11.2003, 5 Ob 263/03t Jus-Extra OGH-Z 3687 = MietSlg 55.523 = MietSlg 55.544 = immolex 2005,24 (Kletecka).

¹⁴⁴ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 63; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 93; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 47; OGH 7.7.2011, 5 Ob 85/11b Zak 2011/668 S 356 - Zak 2011,356 = immolex 2012/39 S 118 (Limberg) - immolex 2012,118 (Limberg) = MietSlg 63.478 = MietSlg 63.511 = MietSlg 63.516.

¹⁴⁵ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 63; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 93; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 47; OGH 14.6.2016, 5 Ob 20/16a Zak 2016/554 S 295 - Zak 2016,295 = immolex-LS 2016/57 = Jus-Extra OGH-Z 6061 = RZ 2016,255 EÜ241 - RZ 2016 EÜ241 = wobl 2017,243/78 - wobl 2017/78 = MietSlg 68.654 = MietSlg 68.655.

¹⁴⁶ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 94; OGH 7.7.2011, 5 Ob 85/11b Zak 2011/668 S 356 - Zak 2011,356 = immolex 2012/39 S 118 (Limberg) - immolex 2012,118 (Limberg) = MietSlg 63.478 = MietSlg 63.511 = MietSlg 63.516; OGH 26.8.2008, 5 Ob 169/08a Zak 2008/766 S 437 - Zak 2008,437 = Jus-Extra OGH-Z4558 = MietSlg 60.459; RIS-Justiz RS0124149, zuletzt OGH 5 Ob 207/19f.

Rechtslage beseitigt werden.¹⁴⁷ Damit eine Überprüfung des Erreichens der erforderlichen Mehrheit bzw der Beschlussfassung überhaupt möglich ist, müssen die Wohnungseigentümer über das Abstimmungsverhalten informiert sein. Im Falle einer schriftlichen Willensbildung hat der Verwalter gem § 20 Abs 7 WEG auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu erteilen, was das Transparenzgebot im Abstimmungsprozess sicherstellt.¹⁴⁸ Wird daher bereits im Zuge der Einladung zur Beschlussfassung ‚Anonymität‘ zugesagt, stellt dies sowohl eine Beeinträchtigung der Willensbildung als auch des Beschlussanfechtungsrechts des Wohnungseigentümers dar, wodurch der gefasste Beschluss wegen Gesetzeswidrigkeit anfechtbar wird. Dasselbe gilt auch für Beschlussfassungen, die ohne Mitwirkung des Verwalters getroffen werden, sowie für Wohnungseigentümer, die eine Beschlussfassung initiieren bzw organisieren.¹⁴⁹

3.2.2.3 Frist

Die Frist zur Anfechtung von Beschlüssen wegen formeller Mängel nach § 24 Abs 6 WEG beträgt einen Monat und beginnt stets mit dem Tag des Hausanschlags zu laufen. Der Grund dafür liegt in der Sicherstellung der Rechtssicherheit, der Einheitlichkeit des Fristenlaufs und schließlich der praktischen Verwaltbarkeit. Eine Ausnahme stellt der Sonderfall der ‚Dominator-Regelung‘ nach § 30 Abs 2 WEG dar, bei dem die dort normierte dreimonatige Frist erst mit der Erkennbarkeit der Maßnahme zu laufen beginnt. Die subjektive Kenntnis des Anfechtungsgrundes durch den Wohnungseigentümer ist für den Beginn der Frist jedoch unerheblich.¹⁵⁰

Die Anfechtungsfrist wird nach den Berechnungs- und Fristlaufvorschriften der §§ 902 f ABGB und der Art 3 und Art 4 des Europäischen Übereinkommens über die Berechnung

¹⁴⁷ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 95; OGH 26.9.2017, 5 Ob 161/17p immolex-LS 2017/74 = immolex-LS 2017/77 = wobl 2018,60/19 - wobl 2018/19 = Jus-Extra OGH-Z 6297 = MietSlg 69.435 = MietSlg 69.444; OGH 13.12.2005, 5 Ob 250/05h Zak 2006/131 S 76 - Zak 2006,76 = immolex 2006,121/54 - immolex 2006/54 = wobl 2006,154/60 (*Call*) - wobl 2006/60 (*Call*) = SZ 2005/180 = MietSlg 57.462 = MietSlg 57.700; OGH 24.5.2005, 5 Ob 16/05x immolex-LS 2005/61 = immolex 2005,248 (*Prader*) = wobl 2006,212/93 (*Vonkilch*) - wobl 2006/93 (*Vonkilch*) = MietSlg 57.065 = MietSlg 57.480 = MietSlg 57.492 = MietSlg 57.521; RIS-Justiz RS0130070, zuletzt OGH 5 Ob 154/20p.

¹⁴⁸ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 96; RIS-Justiz RS0124191, zuletzt OGH 5 Ob 93/08z.

¹⁴⁹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 96.

¹⁵⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 97 f; *Richter*, Beschlussanfechtung - Wohnungseigentum (Stand 22.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 49 f; OGH 27.7.2021, 5 Ob 17/21t immo aktuell 2021/42 S 211 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2021,211 (*Höllwerth*) = immolex 2021/198 S 416 (*Räth*) - immolex 2021,416 (*Räth*).

von Fristen (EuFrÜb) berechnet, die mit den innerstaatlichen Rechtsvorschriften übereinstimmen. Die Monatsfrist endet demnach mit dem letzten Tag des Folgemonats, der das gleiche Datum wie der fristauslösende Anschlag hat. Sollte dieser Tag im Folgemonat nicht existieren, läuft die Frist am letzten Tag dieses Monats ab.¹⁵¹ Bei der Anfechtungsfrist handelt es sich um eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist: Der Antrag muss daher spätestens am letzten Tag der Frist beim zuständigen Gericht einlangen. Der Postlauf wird in die Frist eingerechnet, wobei es nicht auf den Zeitpunkt des Abschickens ankommt. Da es sich um eine Präklusivfrist handelt, ist eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei Fristversäumnis unzulässig.¹⁵²

3.2.2.4 Rechtsfolgen

Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung sind im Fall einer Anfechtung auflösend bedingt. Sie bleiben bis zur rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung im Anfechtungsverfahren schwebend wirksam und vollziehbar. Die Umsetzung der beschlossenen Maßnahme ist somit bereits vor oder während einer gerichtlichen Überprüfung auf ihre Rechtsgültigkeit zulässig und unter gewissen Umständen sogar geboten.¹⁵³ Für einen Fremdverwalter ist dies insofern evident, da dieser auch ohne einen Mehrheitsbeschluss zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt und verpflichtet ist (vgl. § 20 Rz 8 WEG). In diesem Zusammenhang dienen Mehrheitsbeschlüsse daher lediglich der Absicherung des Verwalters.¹⁵⁴

Dies gilt auch für den Fall der ordentlichen Kündigung des Verwalters, da es sich auch hierbei um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt: Ein durch die Mehrheit gekündigter Verwalter wird bis zur rechtskräftigen Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses durch das zuständige Gericht zum auflösend bedingten (ehemaligen) Verwalter. Nach der Rsp steht dies zwar der Bestellung eines vorläufigen Verwalters gem § 23 WEG

¹⁵¹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 99.

¹⁵² *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 24 WEG Rz 32; *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 24 WEG Rz 70; *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 100; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 48; OGH 27.7.2021, 5 Ob 17/21t immo aktuell 2021/42 S 211 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2021,211 (*Höllwerth*) = immolex 2021/198 S 416 (*Räth*) - immolex 2021,416 (*Räth*).

¹⁵³ *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 Rz 84; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 51.

¹⁵⁴ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 51.

entgegen¹⁵⁵, hindert jedoch nicht die Zulässigkeit eines Mehrheitsbeschlusses zur Bestellung eines neuen Verwalters.¹⁵⁶

In der Praxis führt diese ‚Parallelverwaltung‘ zu schwierigen Problemen. Der auf Kündigung des Verwaltungsvertrages lautende und von der Eigentümergemeinschaft gefasste wirksame Beschluss ist als ordentliche Maßnahme der Verwaltung demnach sofort vollziehbar, dessen Zugang beim Verwalter die Rechtswirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung bewirkt. Nach dem Kündigungstermin muss der – zunächst nur auflösend bedingt – gekündigte Verwalter sich jeglicher Verwaltungstätigkeit enthalten, sobald ein neuer Verwalter von der Eigentümergemeinschaft bestellt wird. In diesem Fall greift auch die Fortsetzungspflicht des § 1025 ABGB nicht.¹⁵⁷ Bei endgültiger „Bestandskraft“ des Kündigungsbeschlusses steht dem gekündigten Verwalter für diese Zeit kein Honorar zu. Nur im Fall der erfolgreichen Anfechtung, indem das Gericht die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses (ex tunc) festgestellt hat, steht dem Verwalter ein Entgelt für diesen Zeitraum zu, sofern dieser leistungsbereit war und sich nichts erspart hat.¹⁵⁸

Zusammenfassend gilt: Wird die Anfechtung vom Gericht abgewiesen, so wird der Beschluss endgültig rechtswirksam, was auch der Rechtslage entspricht, wenn die Anfechtungsfrist ungenutzt abgelaufen ist. In diesem Fall kann der Beschluss ohne weiteres durchgeführt und umgesetzt werden. Wird der Anfechtung jedoch gerichtlich stattgegeben, wird der Beschluss ex tunc beseitigt. Falls der Beschluss bereits umgesetzt wurde, kann die Minderheit Schadenersatz- und Beseitigungsansprüche geltend machen. Ob der Beschluss im Anfechtungsfall vor der Rechtskraft der Entscheidung schon vollzogen werden darf oder ob die Minderheit durch Unterlassungs- und Besitzstörungsklage gegen die Umsetzung vorgehen kann, hängt vom Zeitpunkt ab, an dem der Beschluss als wirksam anerkannt wird, sowie von der Auswirkung der Anfechtung auf die Wirksamkeit des Beschlusses.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 52; OGH 28.9.2004, 5 Ob 69/04i immolex-LS 2005/6 = immolex-LS 2005/7 = ecolex 2005,120 (Rausch) = immolex 2005,126 = MietSlg 56.499 = MietSlg 56.536.

¹⁵⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 52/1; OGH 28.4.2009, 5 Ob 65/09h MietSlg 61.481.

¹⁵⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 52/1.

¹⁵⁸ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 52/2; RIS-Justiz RS0125809, zuletzt OGH 5 Ob 144/19s.

¹⁵⁹ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 63; Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 78.

3.2.3 Die Beschlussanfechtung gem § 29 WEG

Neben den bereits genannten formellen Gründen des § 24 Abs 6 WEG können Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung auch aus inhaltlichen Gründen gem § 29 Abs 1 und Abs 2 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 5 WEG im außstrVerf angefochten werden. Dem Gericht kommt dabei – wie auch bei § 24 Abs 6 WEG – keine Regelungsfunktion zu. Es ist vielmehr an den Sachantrag, also an die Dispositionsmaxime des anfechtenden Wohnungseigentümers gebunden und kann diesen lediglich stattgeben oder abweisen. Das Gericht ist dabei nicht gehalten, eine ‚billige Lösung‘ für alle Beteiligten zu finden. Eine inhaltliche Abänderung des Beschlusses ist daher ebenfalls nicht vorgesehen.¹⁶⁰

3.2.3.1 Aktivlegitimation

Der Antrag auf gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus materiellen bzw inhaltlichen Gründen kann, wie nach der hA dies auch bei der Anfechtung aus formellen Gründen der Fall ist, von jedem der Überstimmten gestellt werden. Damit ist zweifelslos die gesamte Minderheit gemeint. Zum Kreis der ‚Überstimmten‘ zählt also jeder Teilhaber, der nicht für den anzufechtenden Beschluss gestimmt hat – dh auch derjenige, der zwar bei der Beschlussfassung anwesend war, aber nach § 24 Abs 3 WEG von seinem Stimmrecht ausgeschlossen wurde, sowie derjenige, der die Beschlussfassung verabsäumt hat und daher seine Stimme gar nicht abgegeben hat.¹⁶¹ Eine Anrufung des Außerstreitgerichts auf Aufhebung des Beschlusses durch die überstimmte Minderheit ist nach § 29 Abs 1 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 5 WEG auch dann möglich, wenn die Minderheit der Meinung ist, dass die beschlossene Maßnahme nicht unter § 28 WEG fällt, sondern eine außerordentliche Verwaltungssache gem § 29 WEG darstellt und zugleich einen der in § 29 Abs 2 WEG normierten Aufhebungsgründe erfüllt. Anders als im Recht des schlichten Miteigentums kommt der änderungswilligen Mehrheit iSd § 24 Abs 4 WEG, die hinter dem Beschluss steht, kein Recht zu, eine richterliche Genehmigung zu erwirken. Sie kann der überstimmten Minderheit somit nicht

¹⁶⁰ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 29 WEG Rz 30; Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 46 f.; OGH 17.1.2019, 5 Ob 230/18m Zak 2019/321 S 175 - Zak 2019,175 = immo aktuell 2019/36 S 147 (Höllwerth) - immo aktuell 2019,147 (Höllwerth); RIS-Justiz RS0108151, zuletzt OGH 5 Ob 230/18m.

¹⁶¹ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 29 WEG Rz 21; Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 48.

zuvorkommen, um bspw früher eine endgültige Entscheidung zu erlangen.¹⁶² Umgekehrt wird der Minderheit grds, außer in manchen Fällen der ordentlichen Verwaltung wie etwa nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG, kein Recht eingeräumt, die Entscheidung des Außerstreitrichters zu begehren, dass eine von der Minderheit gewollte, aber von der Mehrheit abgelehnte Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung zulässig bzw durchgeführt werden muss. Auch die Möglichkeit der Anrufung des Außerstreitgerichts bei Untätigkeit der dominierenden Mehrheit im ohnehin eng begrenzten Anwendungsbereich des § 30 Abs 2 WEG ist nach der hA nur für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung möglich.¹⁶³ Anfechtungsgegner sind wiederum die übrigen Wohnungseigentümer (und nicht die Eigentümergemeinschaft), sodass der Antrag auf Aufhebung des Beschlusses gegen jene zu richten ist.¹⁶⁴

3.2.3.2 Anfechtungsgründe

Das Außerstreitgericht hat nach § 29 Abs 1 und Abs 2 WEG einen Mehrheitsbeschluss, der außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen zum Inhalt hat, auf Antrag eines überstimmten Wohnungseigentümers aus inhaltlichen Gründen aufzuheben, wenn die Veränderung diesen entweder übermäßig beeinträchtigen würde oder wenn die sich daraus ergebenden Kosten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können, wobei hierbei auch sonstige Erhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind, die in absehbarer Zeit anfallen könnten.¹⁶⁵ Nach den in § 29 Abs 3 und Abs 4 WEG beschriebenen Umständen darf jedoch eine Aufhebung des Beschlusses aus bloßen Kostengründen gem § 29 Abs 2 Z 2 WEG nicht erfolgen.¹⁶⁶ Die Behauptungs- und Beweislast für das

¹⁶² Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 29 WEG Rz 22; Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 49 f.; OGH 12.9.2002, 5 Ob 147/02g.

¹⁶³ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 47; Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 51; OGH 1.6.2022, 5 Ob 244/21z immolex 2022/155 S 348 (Räth) - immolex 2022,348 (Räth); RIS-Justiz RS0122085, zuletzt OGH 5 Ob 244/21z.

¹⁶⁴ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 9; Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 52; OGH 7.11.2000, 5 Ob 201/00w.

¹⁶⁵ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 13; Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 59.

¹⁶⁶ Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 59.

Vorliegen eines Aufhebungsgrundes obliegt dem überstimmten Wohnungseigentümer.¹⁶⁷

Die Aufhebung des Beschlusses nach § 29 Abs 2 Z 1 WEG ist nur dann möglich, wenn die Beeinträchtigung durch die Veränderung für den betroffenen Wohnungseigentümer übermäßig ist. Nach der Jud sind jedoch geringfügige Eingriffe uU im Interesse der Eigentümergemeinschaft hinzunehmen.¹⁶⁸

Das Gericht hat bei der Prüfung der Nachteilhaftigkeit einer Veränderung alle relevanten Umstände zu berücksichtigen, also nicht nur die materiellen, sondern auch die ideellen Interessen des Antragstellers. Nach der Rsp muss der Richter hinsichtlich der Beurteilung der Zumutbarkeit der beschlossenen Maßnahme und der damit verbundenen Beeinträchtigung eine Interessensabwägung zwischen dem Nutzen der Mehrheit einerseits und der Beeinträchtigung des Antragstellers andererseits vornehmen.¹⁶⁹ Ob eine solche Interessensabwägung überhaupt legitim ist, erscheint jedoch fraglich, da gem § 29 Abs 2 Z 1 WEG lediglich die Intensität des Eingriffs und die (übermäßige) Beeinträchtigung des Antragstellers maßgeblich sind.¹⁷⁰

Im Rahmen des zweiten Anfechtungsgrundes gem § 29 Abs 2 Z 2 WEG hat das Gericht unter Berücksichtigung der in absehbarer Zeit drohenden Erhaltungsarbeiten zu prüfen, ob die (geplanten) Veränderungen aus der Rücklage gedeckt werden können. Nur wenn diese nicht von der Rücklage gedeckt sind, liegt der Aufhebungsgrund des § 29 Abs 2

¹⁶⁷ *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 784; *Terlitza* in *Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 60; OGH 25.1.2016, 5 Ob 56/15v immolex-LS 2016/25 = immolex-LS 2016/26 = RZ 2016,202 EÜ166 - RZ 2016 EÜ166 = MietSlg 68.384 = MietSlg 68.393 = MietSlg 68.397 = MietSlg 68.431; OGH 21.3.2013, 5 Ob 18/13b Zak 2013/403 S 220 - Zak 2013,220 = immolex 2014/3 S 18 (*Ruckenbauer*) - immolex 2014,18 (*Ruckenbauer*) = MietSlg 65.493 = *Schinnagll/Groeschl*, Der Mieter 2015,64 (Rechtsprechungsübersicht).

¹⁶⁸ *Barth/Dokalik/Potyka* (Hrsg), ABGB²⁷ (2022) § 29 WEG; *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 29 WEG Rz 33; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 784; *Terlitza* in *Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 63; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 29 WEG Rz 6; OGH 7.10.2020, 5 Ob 154/20p; OGH 14.5.2008, 5 Ob 92/08b immolex 2008,279/120 - immolex 2008/120 = MietSlg 60.474 = MietSlg 60.480; OGH 15.4.2008, 5 Ob 76/08z wobl 2008,298/103 - wobl 2008/103 = MietSlg 60.479; OGH 27.8.2002, 5 Ob 157/02b; OGH 11.05.1999, 5 Ob 219/98m; RIS-Justiz RS0083136, zuletzt OGH 5 Ob 154/20p.

¹⁶⁹ *Barth/Dokalik/Potyka*, ABGB²⁷ § 29 WEG; *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 14; *Terlitza* in *Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 64; OGH 15.4.2008, 5 Ob 76/08z wobl 2008,298/103 - wobl 2008/103 = MietSlg 60.479; OGH 15.6.1999, 5 Ob 124/99t; OGH 29.8.1995, 5 Ob 93/95.

¹⁷⁰ *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 29 Rz 33; *Terlitza* in *Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 64; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 29 WEG Rz 5.

Z 2 WEG vor. Ein Beschluss ist auch dann nicht aufzuheben, wenn der nicht gedeckte Anteil von der beschließenden Mehrheit gem § 29 Abs 3 Fall 1 WEG getragen wird oder, wenn es sich bei der Veränderung um eine Verbesserung iSd § 29 Abs 3 Fall 2 WEG handelt, die allen Miteigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.¹⁷¹ Sollte die Beeinträchtigung ausschließlich den Antragsteller betreffen und finanziell ausgeglichen werden können, hat das Gericht – anstelle den Mehrheitsbeschluss aufzuheben – nach § 29 Abs 4 WEG auszusprechen, dass die Vornahme der Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden Entschädigung erfolgen darf.¹⁷²

Bei der erfolgreichen Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes muss – sofern der Beschlussgegenstand aus mehreren Punkten besteht, über die auch getrennt abgestimmt hätte werden können – per Einzelfallbeurteilung festgestellt werden, ob dies zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder nur des betroffenen Beschlussteils führt.¹⁷³

3.2.3.3 Anfechtungsfrist

Wie auch bei der Anfechtung gem § 24 Abs 6 WEG ist für den Fristenlauf nach § 29 Abs 1 WEG der Hausanschlag des Beschlusses gem § 24 Abs 5 WEG ausschlaggebend und nicht die Übersendung des Beschlusses an den einzelnen Wohnungseigentümer.¹⁷⁴

Die Anfechtung eines Beschlusses aus formellen Mängeln muss auch bei Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung stets innerhalb eines Monats ab Hausanschlag gem § 24 Abs 6 WEG erfolgen. Eine Anfechtung aus inhaltlichen Gründen, die ohnehin nur für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung zulässig ist, muss grds innerhalb von 3 Monaten ab Hausanschlag des Beschlusses ergriffen werden. Die Frist für die Anfechtung aus inhaltlichen Gründen gem § 29 Abs 1 und Abs 2 WEG verlängert sich sogar auf sechs Monate, wenn die Beschlussfassung im Rahmen

¹⁷¹ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 29 WEG 15 f; Terlitza in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 67 ff; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 29 WEG Rz 5 ff.

¹⁷² Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 17; Terlitza in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG 2002 Rz 78; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 29 WEG Rz 6.

¹⁷³ Terlitza in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 61.

¹⁷⁴ Löcker in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 29 Rz 25; Terlitza in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 53; OGH 24.3.2015, 5 Ob 29/15y OIZ 2015,12/Heft 06 = Zak 2015/361 S 197 - Zak 2015,197 = Jus-Extra OGH-Z 5787 = Kothbauer, immolex 2015,228 = immolex 2015/75 S 249 (Räth) - immolex 2015,249 (Räth) = RZ 2015,187 EÜ109 - RZ 2015 EÜ109 = wobl 2016,58/18 - wobl 2016/18 = SZ 2015/25 = MietSlg 67.466 = MietSlg 67.484; OGH 13.7.2004, 5 Ob 133/07f; OGH 18.12.2024, 5 Ob 183/24h.

der Eigentümerversammlung stattgefunden hat und eine ordnungsgemäße Verständigung nach § 25 Abs 2 WEG unterlassen wurde. Diese verlängerte Frist gilt jedoch ausdrücklich nur bei Verstößen gem § 25 Abs 2 WEG. Alle sonstigen Verständigungsmängel, die während der Willensbildung außerhalb einer Eigentümerversammlung auftreten, sind für den Fristenlauf des § 29 Abs 1 WEG irrelevant.¹⁷⁵ Wird ein Beschluss über eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung sowohl aus formellen als auch aus materiellen Gründen angefochten, laufen beide Fristen ‚parallel‘. Eine einheitliche Anfechtungsfrist ist nicht vorgesehen, ebenso wenig eine Verlängerung der Monatsfrist für formelle Mängel.¹⁷⁶ Bei der Frist des § 29 Abs 1 WEG handelt es sich, wie auch bei § 24 Abs 6 WEG, um eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist. Maßgeblich für deren Beginn ist der Hausanschlag und für deren Ende das rechtzeitige Einlegen beim zuständigen Gericht.¹⁷⁷ Für die Fristwahrung ist der Zeitpunkt der Erstattung eines einschlägigen Sachvorbringens maßgeblich – es ist daher nicht ausreichend, dass der Antragsteller sich in seinem Rubrum des verfahrenseinleitenden Antrags lediglich auf § 29 WEG bezieht.¹⁷⁸ Der Antragsteller muss den spezifischen Rechtsgrund, auf dem seine Anfechtung beruht, fristgerecht

¹⁷⁵ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 29 Rz 25; Terlitza in Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 56.

¹⁷⁶ Beer/Vospornik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 11; Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 29 Rz 26; Terlitza in Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 57; Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 50; Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 29 WEG Rz 4; OGH 27.6.2017, 5 Ob 63/17a MietSlg 69.447 = MietSlg 69.461 = MietSlg 69.688; OGH 13.12.2005, 5 Ob 250/05h Zak 2006/131 S 76 - Zak 2006,76 = immolex 2006,121/54 - immolex 2006/54 = wobl 2006,154/60 (Call) - wobl 2006/60 (Call) = SZ 2005/180 = MietSlg 57.462 = MietSlg 57.700; OGH 30.8.2005, 5 Ob 183/05f immolex-LS 2005/79 = immolex 2005,342 (Prader) = wobl 2006,34 (Call) = MietSlg 57.482 = MietSlg 57.789; RIS-Justiz RS0120359, zuletzt OGH 5 Ob 133/07f.

¹⁷⁷ Beer/Vospornik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 9; Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 Rz 70; Terlitza in Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 58; Würth in Rummell/Lukas/Geroldinger (Hrsg), ABGB³ (2003) § 29 WEG Rz 3; Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 29 WEG Rz 3; OGH 26.9.2017, 5 Ob 161/17p immolex-LS 2017/74 = immolex-LS 2017/77 = wobl 2018,60/19 - wobl 2018/19 = Jus-Extra OGH-Z 6297 = MietSlg 69.435 = MietSlg 69.444; OGH 14.6.2016, 5 Ob 20/16a Zak 2016/554 S 295 - Zak 2016,295 = immolex-LS 2016/57 = Jus-Extra OGH-Z 6061 = RZ 2016,255 EÜ241 - RZ 2016 EÜ241 = wobl 2017,243/78 - wobl 2017/78 = MietSlg 68.654 = MietSlg 68.655; OGH 25.1.2016, 5 Ob 56/15v immolex-LS 2016/25 = immolex-LS 2016/26 = RZ 2016,202 EÜ166 - RZ 2016 EÜ166 = MietSlg 68.384 = MietSlg 68.393 = MietSlg 68.397 = MietSlg 68.431; OGH 24.3.2015, 5 Ob 29/15y OIZ 2015,12/Heft 06 = Zak 2015/361 S 197 - Zak 2015,197 = Jus-Extra OGH-Z 5787 = Kothbauer, immolex 2015,228 = immolex 2015/75 S 249 (Räth) - immolex 2015,249 (Räth) = RZ 2015,187 EÜ109 - RZ 2015 EÜ109 = wobl 2016,58/18 - wobl 2016/18 = SZ 2015/25 = MietSlg 67.466 = MietSlg 67.484; OGH 26.9.2000, 5 Ob 64/00y; OGH 25.11.1997, 5 Ob 2330/96z wobl 1998/71; RIS-Justiz RS0106946, zuletzt OGH 5 Ob 161/17p.

¹⁷⁸ Terlitza in Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 58; OGH 23.1.2017, 5 Ob 234/16x Zak 2017/162 S 96 - Zak 2017,96 = immolex-LS 2017/26 = wobl 2017,282/88 - wobl 2017/88 = MietSlg 69.446.

geltend machen. Das zuständige Gericht führt keine amtswegige Prüfung von anderen Anfechtungsgründen durch. Anfechtungsgründe die ‚nachgeschoben‘, also verspätet geltend gemacht werden, sind präkludiert.¹⁷⁹

3.2.3.4 Rechtsfolgen:

Ein Beschluss über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, der formell wirksam zustande gekommen ist, ist im Falle einer Anfechtung aufschiebend bedingt. Der Beschluss ist somit schwebend wirksam, unter der Bedingung des ungenützten Verstreichens der Anfechtungsfrist oder der rechtskräftigen, inhaltlich bestätigenden Entscheidung des Gerichts. Zwar kommt der Beschluss mit Entscheidung der Mehrheit rechtswirksam zustande, seine Rechtmäßigkeit wird jedoch erst im Anfechtungsverfahren festgestellt. Der Beschluss wird daher erst dann ‚bestandskräftig‘, wenn die fristgerechte Anfechtung entweder ausbleibt oder diese rechtskräftig gescheitert ist.¹⁸⁰ Es ist daher, außer im Falle von Gefahr in Verzug, mit der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen bis zur rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung im Anfechtungsverfahren zuzuwarten.¹⁸¹

Ein vorzeitiger Vollzug einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme stellt einen eigenmächtigen Eingriff in die dingliche Rechtsposition der Wohnungseigentümer dar. Sollte die Anfechtung noch offenstehen oder hat ein bzw ein anderer überstimmter Wohnungseigentümer wegen dem Mehrheitsbeschluss das Gericht angerufen, kann jeder Wohnungseigentümer im Rechtsweg auf Unterlassung bzw Beseitigung der eigenmächtig vorgenommenen Änderung gem § 523 ABGB klagen. Sofern der Verwalter ein rechtswidriges Verhalten gesetzt hat, wobei eine vorzeitige Vornahme eines Beschlusses über außerordentliche Angelegenheiten durch den Verwalter idR

¹⁷⁹ Terlitza in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 58; OGH 26.9.2017, 5 Ob 161/17p immolex-LS 2017/74 = immolex-LS 2017/77 = wobl 2018,60/19 - wobl 2018/19 = Jus-Extra OGH-Z 6297 = MietSlg 69.435 = MietSlg 69.444.

¹⁸⁰ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 29 WEG Rz 19 f.; Löcker in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 29 Rz 48; Löcker in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 24 Rz 98 f.; Terlitza in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 84; Würth in *Rummell/Lukas/Geroldinger*, ABGB³ § 29 WEG Rz 6; OGH 21.6.2005, 5 Ob 265/04p immolex-LS 2005/69 = EvBl 2005/174 S 842 - EvBl 2005,842 = wobl 2005,376/138 (*Call*) - wobl 2005/138 (*Call*) = ImmZ 2006,69 = MietSlg 57.474 = MietSlg 57.515 (13).

¹⁸¹ *Painsil* in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 84; Terlitza in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 84.

immer als pflichtwidrig anzusehen ist, können Ansprüche auch gegen diesen erhoben werden.¹⁸²

3.3 Minderheitsrechte im weiteren Sinne

Neben den sogenannten aktiven bzw ‚echten‘ Minderheitsrechten des § 30 WEG, die in der Arbeit auch als Minderheitsrechte ieS bezeichnet werden, enthält das WEG auch einen passiven Minderheitsschutz, zu dem ua die bereits dargestellten Möglichkeiten der Beschlussanfechtung gem § 24 Abs 6 und § 29 WEG gehören. Weitere ‚Minderheitsrechte‘ bzw Minderheitsrechte iwS finden sich in § 17 Abs 2, § 23, § 32 Abs 5 und 6 sowie in § 36 Abs 5 WEG.¹⁸³ Diese werden im Folgenden näher erörtert und analytisch untersucht.

3.3.1 Antrag auf gerichtliche Benützungsregelung gem § 17 Abs 2 WEG

Nach § 17 Abs 2 S 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer im außstrVerf eine gerichtliche Benützungsregelung beantragen, wenn verfügbare Allgemeinflächen vorhanden sind, für die keine Benützungsregelung existiert oder, wenn eine bestehende Benützungsregelung aus wichtigem Grund abgeändert werden soll. Eine Fläche gilt als ‚verfügbar‘, wenn keine verbindliche Bindung des Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Wohnungseigentümern oder der Eigentümergemeinschaft besteht. Nach der hA ist die Frage der Verfügbarkeit als Vorfrage im außstrVerf zu prüfen.

Wenn bereits eine Benützungsregelung existiert, führt eine Antragstellung nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG im Zweifel zur außerordentlichen Kündigung der bestehenden Vereinbarung. Auch nach der Rsp des OGH beseitigt eine rechtsgestaltende, konstitutive Benützungsregelung eine frühere vertragliche Regelung.¹⁸⁴ Ein wichtiger Grund für die Beendigung eines Dauerrechtsverhältnisses liegt vor, wenn die Fortführung des Vertragsverhältnisses aufgrund des Vertrauensverlusts gegenüber dem

¹⁸² Terlitza in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 86; OGH 21.6.2005, 5 Ob 265/04p immolex-LS 2005/69 = EvBl 2005/174 S 842 - EvBl 2005,842 = wobl 2005,376/138 (Call) - wobl 2005/138 (Call) = ImmZ 2006,69 = MietSlg 57.474 = MietSlg 57.515 (13).

¹⁸³ Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 4; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 676; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 12; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1.

¹⁸⁴ Illedits in Illedits, Wohnrecht⁴ § 17 WEG Rz 4; Kothbauer in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 17 WEG Rz 21 f; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 17 WEG Rz 6; OGH 22.10.2020, 5 Ob 95/20m MietSlg 72.027 = MietSlg 72.419 = MietSlg 72.603; OGH 5.11.2002, 5 Ob 253/02w; RIS-Justiz RS0013576, zuletzt 5 Ob 95/20m.

Vertragspartner, erheblicher Leistungsstörungen oder dem Wegfall der Geschäftsgrundlage unzumutbar wird.¹⁸⁵

Allgemein betrachtet ist jedem Wohnungseigentümer eine seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der Liegenschaft zuzuweisen.¹⁸⁶ Ein Abweichen von dieser Grundregel ist nur dann möglich, wenn die subjektive Lage der einzelnen Miteigentümer eine andere Lösung erfordert. Der Antrag auf Benützungsregelung muss gegen alle Miteigentümer der Liegenschaft gerichtet sein und zielt auf die rechtsgestaltende Zuweisung ausschließlicher Benützungsrechte ab.¹⁸⁷ Ein Begehren, das auf eine gleichartige Nutzung von allgemeinen Teilen durch die Mit- und Wohnungseigentümer gerichtet ist, wird von § 17 Abs 2 WEG somit nicht erfasst.¹⁸⁸ Jede Benützungsregelung basiert auf einer Ermessensentscheidung, die wiederum auf einer umfassenden Interessensabwägung und Billigkeitserwägungen beruht.¹⁸⁹ Führen diese Billigkeitskriterien zu einer unverhältnismäßigen Zuweisung der Nutzung an einzelne Miteigentümer im Verhältnis zu ihren Miteigentumsanteilen, muss dies durch die Festlegung eines angemessenen Benützungsentgelts ausgeglichen werden.¹⁹⁰ Wird eine bestehende Benützungsregelung geändert, endet die Bindung der Wohnungseigentümer an die vorherige Regelung erst mit der Rechtskraft der neuen gerichtlichen Entscheidung.¹⁹¹

¹⁸⁵ Kothbauer in Painsil/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 17 WEG Rz 22; OGH 18.10.2000, 7 Ob 206/00w.

¹⁸⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 17 WEG Rz 7; OGH 24.9.1996, 5 Ob 2219/96a; OGH 16.4.1996, 5 Ob 2017/96w; OGH 18.2.1992, 5 Ob 69/91; OGH 18.2.1992, 5 Ob 5/92.

¹⁸⁷ Kothbauer in Painsil/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 17 WEG Rz 21; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 17 WEG Rz 7; OGH 12.9.2002, 5 Ob 147/02g.

¹⁸⁸ Kothbauer in Painsil/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 17 WEG Rz 23; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 17 WEG Rz 7; OGH 16.12.2014, 5 Ob 182/14x mmolex 2015/30 S 118 (Prader) - immolex 2015,118 (Prader) = Zak 2015/202 S 116 - Zak 2015,116 = MietSlg 66.490.

¹⁸⁹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 17 WEG Rz 7; OGH 27.1.2009, 5 Ob 279/08b immolex-LS 2009/46 = wobl 2009,246/86 (Vonkilch) - wobl 2009/86 (Vonkilch) = immolex 2009,284/104 (Maier-Hülle) - immolex 2009/104 (Maier-Hülle) = MietSlg 61.457 = Schinnagl, Der Mieter 2013,35 (Rechtsprechungsübersicht) = Zak 2022/304 S 167 (Kolmasch, Judikaturübersicht) - Zak 2022,167 (Kolmasch, Judikaturübersicht); OGH 21.12.2006, 6 Ob 83/06h; OGH 17.12.2002, 5 Ob 285/02a; OGH 23.5.2001, 9 Ob 82/01a; OGH 11.10.2000, 5 Ob 228/00s; OGH 13.1.1998, 5 Ob 104/97y; OGH 25.2.1997, 5 Ob 47/97s; OGH 16.4.1996, 5 Ob 2017/96w.

¹⁹⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 17 WEG Rz 7 ff; OGH 23.5.2001, 9 Ob 82/01a; OGH 24.9.1996, 5 Ob 2219/96a; OGH 23.10.1990, 5 Ob 87/90.

¹⁹¹ Kothbauer in Painsil/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 17 WEG Rz 26.

3.3.2 Bestellung eines vorläufigen Verwalters gem § 23 WEG

§ 23 WEG kann ebenfalls als Minderheitsrecht iW.S. bezeichnet werden, da es einem einzelnen Wohnungseigentümer bzw. einem Dritten, der ein berechtigtes Interesse an einer wirksamen Vertretung hat, die Möglichkeit gibt, einer bisher unvertretenen Eigentümergemeinschaft einen vorläufigen Verwalter zu verschaffen. Grundvoraussetzung für die gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 WEG ist, dass bisher kein Verwalter für die Liegenschaft bestellt wurde.¹⁹² Die gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters ist im wohnrechtlichen außstrVerf. gem. § 52 Abs. 1 Z. 8 WEG geltend zu machen.¹⁹³

Als vorläufiger Verwalter kann jede natürliche oder juristische Person bestellt werden, die auch nach § 19 WEG zum Verwalter bestellt werden kann. Der vorläufige Verwalter muss daher nicht aus dem Kreis der Miteigentümer kommen.¹⁹⁴ Der Wohnungseigentümer muss seinen Antrag auf Bestellung eines vorläufigen Verwalters grds. nicht begründen, die Bestellung muss jedoch nach der Rsp. und Teilen der Lehre zweckmäßiger sein als eine Eigenverwaltung durch die Eigentümergemeinschaft.¹⁹⁵

Sobald die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter bestellt hat, endet die Funktion des vorläufigen Verwalters automatisch. Dieser muss also nicht formell von der Mehrheit abberufen werden.¹⁹⁶ Zudem kann die Mehrheit den vorläufigen Verwalter nicht jederzeit kündigen oder abberufen, da solch ein Recht das Antragsrecht eines

¹⁹² Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 23 WEG Rz. 6; Richter, Vorläufiger Verwalter (Stand 20.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz. 1 f.; Schauer in Illredits, Wohnrecht⁴ § 23 WEG Rz. 3; OGH 13.3.2018, 5 Ob 192/10m Zak 2018/368 S. 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S. 225 (Punt) - immolex 2018,225 (Punt) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBI 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457; OGH 7.12.2004, 5 Ob 259/04f MietSlg 56.500.

¹⁹³ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 23 WEG Rz. 12.

¹⁹⁴ Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz. 3; Schauer in Illredits, Wohnrecht⁴ § 23 WEG Rz. 4; ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 59.

¹⁹⁵ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 23 WEG Rz. 8; Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 23 Rz. 4; aA: Schauer in Illredits, Wohnrecht⁴ § 23 WEG Rz. 3; Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 23 WEG Rz. 2; OGH 13.3.2018, 5 Ob 192/10m Zak 2018/368 S. 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S. 225 (Punt) - immolex 2018,225 (Punt) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBI 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457; OGH 24.6.2008, 5 Ob 129/08v immolex-LS 2008/71 = immolex-LS 2008/73 = immolex-LS 2008/74 = immolex-LS 2008/75 = wobl 2008,330/122 (Call) - wobl 2008/122 (Call) = Jus-Extra OGH-Z 4520 = Zak 2008/577 S. 335 - Zak 2008,335 = JBI 2009,45 = MietSlg 60.442 = MietSlg 60.453 = MietSlg 60.475.

¹⁹⁶ Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz. 6; OGH 21.2.2006, 5 Ob 196/05t Zak 2006/273 S. 157 - Zak 2006,157 = immolex-LS 2006/43 = RZ 2006,155 EÜ200 - RZ 2006 EÜ200.

Wohnungseigentümers bzw eines Dritten konterkarieren würde.¹⁹⁷ Bei Wegfall des Bestellungsgrundes des vorläufigen Verwalters kann die Eigentümergemeinschaft per Beschluss wieder zur Selbstverwaltung übergehen.¹⁹⁸ Begeht der vorläufige Verwalter hingegen eine grobe Pflichtverletzung, so muss dem einzelnen Wohnungseigentümer auch ein Antragsrecht auf dessen Abberufung zugestanden werden.¹⁹⁹ Den übrigen Wohnungs- bzw Miteigentümern kommt im Verfahren Parteistellung zu, da durch die Bestellung eines ‚vorläufigen‘ Verwalters deren Interessen unmittelbar berührt werden.²⁰⁰ Ihnen ist auch Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, unabhängig von der Dringlichkeit der Entscheidung.²⁰¹

3.3.3 Antrag auf gerichtliche Aufteilung von Aufwendungen gem § 32 Abs 5 und Abs 6 WEG

Ein weiteres Minderheitsrecht iWvS ist das Antragsrecht eines einzelnen Wohnungseigentümers auf gerichtliche Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels der Liegenschaft nach billigem Ermessen gem § 32 Abs 5 WEG im wohnrechtlichen außstrVerf gem § 51 Abs 1 Z 9 WEG. Dieses Recht kann in zwei Fällen geltend gemacht werden: Einerseits bei wesentlichen Änderungen der Nutzungsmöglichkeiten seit einer nach § 32 Abs 2 WEG getroffenen Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel sowie andererseits unter Anwendung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die gerichtliche Festlegung des Aufteilungsschlüssels ist ab der Abrechnungsperiode wirksam, die auf die Antragstellung folgt.²⁰²

¹⁹⁷ Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz 7; Schauer in Illedits, Wohnrecht⁴ § 23 WEG Rz 7.

¹⁹⁸ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 23 WEG Rz 21; Schauer in Illedits, Wohnrecht⁴ § 23 WEG Rz 7; aA Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 23 WEG Rz 6.

¹⁹⁹ Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz 7; Schauer in Illedits, Wohnrecht⁴ § 23 WEG Rz 8; Terlitza, NZ 2023, 17 (18).

²⁰⁰ Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz 12; OGH 24.9.1996, 5 Ob 2102/96w.

²⁰¹ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 23 WEG Rz 14; Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz 18; Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 23 WEG Rz 23.

²⁰² Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 32 WEG Rz 43; Kothbauer in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 32 WEG Rz 43; Reißler in Illedits, Wohnrecht⁴ § 32 WEG Rz 45; Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 32 WEG Rz 12; OGH 24.1.2011, 5 Ob 235/10k immolex 2011,310/101 - immolex 2011/101 = MietSlg 63.499 = Kothbauer, immolex 2013,64; OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (Cerha) - immolex 2010/51 (Cerha) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497.

Daneben kann nach § 32 Abs 6 WEG das Gericht auf Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers, der ebenfalls im wohnrechtlichen außstrVerf gem § 52 Abs 1 Z 9 WEG geltend zu machen ist, eine abweichende Abrechnungseinheit der Liegenschaft festsetzen, wenn mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage (zB Personenaufzug, Waschküche oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlage) auf der Liegenschaft vorhanden sind.²⁰³ Auch wenn § 32 Abs 6 WEG im Gegensatz zu § 32 Abs 5 WEG nicht explizit darauf verweist, liegt auch die gerichtliche Festlegung von abweichenden Abrechnungseinheiten – gegebenenfalls in Verbindung mit entsprechenden Abstimmungseinheiten – im richterlichen Ermessensspielraum. Die gerichtliche Festlegung einer abweichenden Abrechnungseinheit bzw Abstimmungseinheit ist – wie nach Abs 5 – ab der Abrechnungsperiode wirksam, die auf die Antragstellung folgt.²⁰⁴

3.3.4 Antrag auf Ausschluss eines Wohnungseigentümers gem § 36 Abs 5 WEG

Abschließend normiert § 36 Abs 5 WEG ein eingeschränktes Individualklagerecht des unmittelbar beeinträchtigten Wohnungseigentümers (bzw Miteigentümers, wobei dies str ist) im Falle des Vorliegens der Ausschlusstatbestände nach § 32 Abs 1 Z 2 und Z 3 WEG auf Ausschließung des störenden Wohnungseigentümers.²⁰⁵ Der Auszuschließende muss ein nach Z 2 (empfindlich schädigender Gebrauch) oder Z 3 (unleidliches bzw. strafbares Verhalten) missbilligtes Verhalten begangen haben oder für ein solches Verhalten nach Abs 2 (Verhalten Dritter) verantwortlich sein.²⁰⁶ Nach dem Wortlaut der Bestimmung des § 36 Abs 5 WEG darf der Individualkläger jedoch „*keinen Anlass*“ für das Verhalten des Auszuschließenden gegeben haben. Diese Formulierung darf aber auch nicht wörtlich im Sinne von bloßer Kausalität verstanden werden: Trotz eines gegebenen Anlasses muss eine Individualklage als zulässig erachtet werden, wenn die Anlasshandlung des Individualklägers verständlich oder entschuldbar war.

²⁰³ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 32 WEG Rz 50; Kothbauer in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 32 WEG Rz 55; Reißler in Illedits, Wohnrecht⁴ § 32 WEG Rz 61; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 32 WEG Rz 13; OGH 15.11.1983, 5 Ob 65/83; RIS-Justiz RS0083204, zuletzt OGH 5 Ob 176/14i.

²⁰⁴ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 32 WEG Rz 50 ff; Kothbauer in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 32 WEG Rz 60 f.

²⁰⁵ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 36 WEG Rz 66; Punt in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 122 f; aA Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 36 WEG Rz 10.

²⁰⁶ Punt in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 126.

MaW darf der Kläger kein objektiv vorwerfbares Verhalten gesetzt haben. Bei eskalierenden Streitigkeiten zwischen zwei Wohnungseigentümern kann keiner der beiden den anderen auf Ausschließung klagen. In diesem Fall kann nur die Mehrheit gegen einen oder beide ‚Streithähne‘ vorgehen.²⁰⁷

Das Individualklagerecht besteht jedoch nur subsidiär: Der beeinträchtigte Wohnungseigentümer kann nur dann davon Gebrauch machen, wenn die Unterstützung der erforderlichen Mehrheit nach § 36 Abs 1 WEG zur Ausschlussklage nicht erwirkt werden konnte.²⁰⁸ Der Individualkläger muss daher zunächst eine Unterlassungsklage einbringen. Besteht das störende Verhalten in einem Unterlassen des betreffenden Wohnungseigentümers oder geht dies iSd Abs 3 von einem Dritten aus, so hat der beeinträchtigte Wohnungseigentümer stattdessen eine Leistungsklage auf Behebung des störenden Zustands geltend zu machen. Setzt der störende Wohnungseigentümer sein verpöntes Verhalten trotz des der Klage stattgebenden Urteils und einer darauf gegründeten Zwangsvollstreckung beharrlich fort, ist der unmittelbar beeinträchtigte Wohnungseigentümer zur Erhebung der Ausschluss- bzw. Individualklage aktiv legitimiert.²⁰⁹ Im Fall des Ausschließungsgrundes nach Z 3 Fall 2 (strafbare Handlung) sind die letztgenannten Voraussetzungen der Individualklage teleologisch zu reduzieren. Die Klagslegitimation kann allenfalls bei geringen Vergehen von einer Wiederholungsgefahr, nicht aber von einer Unterlassungsklage samt Zwangsvollstreckung und schon gar nicht erst von einem beharrlichen Fortsetzen der strafbaren Handlung abhängig gemacht werden.²¹⁰

Zweck dieser äußerst strengen Erfordernisse zur Erhebung einer Individualklage, im Gegensatz zur Klage der Mehrheit, ist es, leichtfertige oder gar schikanöse Individualklagen zu verhindern. Aufgrund der enorm strengen Voraussetzungen wurde dieses Ziel auch bislang mehr als erreicht. Dies zeigt sich daran, dass bis heute zur

²⁰⁷ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 36 WEG Rz 85; *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 36 WEG Rz 18; *Punt* in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 130; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 36 WEG Rz 10.

²⁰⁸ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 36 WEG Rz 18; *Punt* in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 125.

²⁰⁹ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 36 WEG Rz 88; *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 36 WEG Rz 18; *Punt* in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 128; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 36 WEG Rz 10.

²¹⁰ *Punt* in *Painsil/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 129.

Individualklage keine höchstrichterliche Rsp vorliegt, obwohl das Gesetz diese Möglichkeit seit einem halben Jahrhundert anbietet.²¹¹

Der Ausschluss eines störenden Wohnungseigentümers gem § 36 Abs 5 WEG erfolgt durch Klage und ist im Gegensatz zu den anderen Minderheitsrechten im Rechtsweg geltend zu machen.²¹² Nach überwiegender Ansicht handelt es sich bei der Ausschlussklage um eine unvollkommene Rechtsgestaltungsklage. Kennzeichen einer solchen ist es, dass der Eintritt der Gestaltungswirkung, sprich in diesem Fall der Ausschluss des Wohnungseigentümers, mangels Einigung der Beteiligten zwar mit dem Urteil ausgesprochen wird, es aber zur vollen Verwirklichung der neuen Rechtslage im Fall der Widersetzlichkeit des betroffenen Wohnungseigentümers noch der zwangsweisen Durchsetzung – wie bei der Teilungsklage gem § 830 ABGB – bedarf.²¹³

²¹¹ Punt in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 135.

²¹² Beer/Vospernik in Illredits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 3.

²¹³ Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 36 WEG Rz 65; Punt in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 144.

4 Minderheitsrechte gem § 30 WEG

In diesem Kapitel werden die Minderheitsrechte des § 30 WEG detaillierter untersucht. Im Fokus steht dabei die Analyse der einzelnen Individualrechte, um deren Bedeutung, Wirkung und Effektivität in der Praxis umfassend zu erfassen und zu verstehen.

4.1 Allgemeine Einführung in § 30 WEG

Das WEG überträgt die Verwaltung an die Eigentümergemeinschaft, wobei die Minderheit der Wohnungseigentümer von der Verwaltung an sich ausgeschlossen ist. IdR kann der einzelne Wohnungseigentümer nur über die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft Einfluss auf die Verwaltung ausüben. Bleibt nun der Verwalter und/oder die Mehrheit untätig, kann dies zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Interessen einzelner Wohnungseigentümer führen. § 30 WEG gewährt daher in besonders wichtigen Angelegenheiten, die primär der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind, jedem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht, die Durchsetzung von Maßnahmen gegebenenfalls mit gerichtlicher Hilfe zu erzwingen.²¹⁴

4.1.1 Aufbau des § 30 WEG

§ 30 Abs 1 WEG gewährt jedem Wohnungseigentümer – „über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen hinaus“ – die Möglichkeit, in bestimmten Angelegenheiten auch gegen den grds maßgebenden Willen der Mehrheit aufzutreten und gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, falls der Verwalter oder die Mehrheit untätig geblieben sind.²¹⁵

Der in § 30 Abs 1 Z 1 bis Z 9 WEG enthaltene taxative Katalog von Minderheitsrechten ermächtigt den einzelnen Wohnungseigentümer zur unbefristeten, dafür aber nur pro

²¹⁴Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 1; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 673 f.

²¹⁵ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 2; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1; OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (Räth) - immolex 2020,397 (Räth) = Illredits/Illredits, ImmoZak 2021/5 S 12 - Illredits/Illredits, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; OGH 25.10.2016, 5 Ob 107/16w wobl 2017,320/101 (Etzersdorfer) - wobl 2017/101 (Etzersdorfer) = MietSlg 68.394 = MietSlg 68.398 = MietSlg 68.406; OGH 20.5.2014, 5 Ob 212/13g OIZ 2014,10/Heft 09 = Zak 2014/602 S 316 - Zak 2014,316 = wobl 2015,48/19 (Etzersdorfer) - wobl 2015/19 (Etzersdorfer) = immolex 2015/51 S 182 (Cerha) - immolex 2015,182 (Cerha) = MietSlg 66.513 0 SZ 2014/53; OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (Cerha) - immolex 2010/51 (Cerha) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497.

futuro wirksamen Anrufung des Außerstreitrichters.²¹⁶ Dabei muss genau beachtet werden, wie weit die gesetzlich eingeräumten Rechte zur Abänderung, Aufhebung oder Supplierung reichen.²¹⁷

Der einzelne Wohnungseigentümer hat die Möglichkeit verschiedene Erhaltungsmaßnahmen iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG (§ 30 Abs 1 Z 1 WEG), die Bildung einer angemessenen Rücklage sowie die Erhöhung und Minderung der Beiträge zur Rücklage (§ 30 Abs 1 Z 2 WEG), die Stundung von nicht durch die Rücklage gedeckten Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (§ 30 Abs 1 Z 3 WEG), den Abschluss geeigneter Feuer- und Haftpflichtversicherungen (§ 30 Abs 1 Z 4 WEG), Aufträge an den Verwalter zur Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten sowie die Auflösung des Verwaltungsvertrags bei groben Pflichtverletzungen (§ 30 Abs 1 Z 5 WEG), die Bestellung eines (vorläufigen) Verwalters (§ 30 Abs 1 Z 6 WEG), die Aufhebung von nach billigem Ermessen unzumutbaren Hausordnungsbestimmungen (§ 30 Abs 1 Z 7 WEG), die Feststellung der Unwirksamkeit von Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die § 26 WEG widersprechen (§ 30 Abs 1 Z 8 WEG), sowie die Kündigung eines fremdvermieteten Kfz-Abstellplatzes (§ 30 Abs 1 Z 9 WEG) mittels einer richterlichen Entscheidung durchzusetzen.²¹⁸

§ 30 Abs 2 WEG, der auch als die sogenannte Dominator-Regelung bezeichnet wird, schützt die Minderheit vor Maßnahmen eines einzelnen Wohnungseigentümers, der die Mehrheit der Stimmen (§ 24 Abs 4 WEG) innehat, wenn diese Maßnahmen einen unverhältnismäßigen Nachteil für einen anderen Wohnungseigentümer zur Folge haben.

§ 30 Abs 3 WEG verpflichtet jeden Wohnungseigentümer, Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft dem Verwalter zu melden. Diese Meldepflicht umfasst auch ernsthafte Schäden an bzw in einem Wohnungseigentumsobjekt. Zudem erlaubt § 30 Abs 3 WEG jedem Wohnungseigentümer, im Falle von Gefahr in Verzug, auch ohne

²¹⁶ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 2; Painsi in *Painsi/Schinnag/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 4; Würth/Zingherl/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1.

²¹⁷ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 2; Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 9; Würth/Zingherl/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 2; OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (Räth) - immolex 2020,397 (Räth) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465.

²¹⁸ Painsi in *Painsi/Schinnag/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 2; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 677.

Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Liegenschaft zu ergreifen.²¹⁹

4.1.2 Durchsetzung der Rechte nach § 30 Abs 1 WEG

Den Miteigentümern stehen die Rechte des § 30 Abs 1 WEG mit dem Zeitpunkt der Grundbuchsanmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach § 40 Abs 2 WEG zu, sofern mind ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum an der Liegenschaft erworben hat (gem § 37 Abs 5 WEG).²²⁰ Ein Wohnungseigentumsbewerber, der zwar über die im Grundbuch eingetragene Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentums verfügt, jedoch noch kein Miteigentum besitzt, hat nur dann Minderheitsrechte, wenn sein zukünftiger Miteigentumsanteil bereits festgelegt ist.²²¹

Bei einer Eigentümerpartnerschaft iSd §§ 13 ff WEG sind zur Geltendmachung der Minderheitsrechte nach § 30 Abs 1 und Abs 2 WEG nur beide Partner gemeinsam antragslegitimiert. Ebenso trifft die Anzeigepflicht nach § 30 Abs 3 S 1 WEG beide gemeinsam.²²² Der schlichte Miteigentümer im ‚Mischhaus‘ kann ebenfalls die Entscheidung des Gerichts anfordern, wobei ihm lediglich die Antragsrechte bzw Individualrechte der Ziffern 1-8 des § 30 Abs 1 WEG zur Verfügung stehen. Ihn treffen auch die Pflichten nach § 30 Abs 3 WEG.²²³

Ist der Mindestanteil mit einem Fruchtgenussrecht belastet, kommen die ausschließlichen Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse sowie die Individualrechte nach § 30 Abs 1 WEG nicht dem Wohnungseigentümer, sondern dem

²¹⁹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 2.

²²⁰ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 6; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1; OGH 24.3.2015, 5 Ob 43/15g Jus-Extra OGH-Z 5811 = Zak 2015/392 S 215 - Zak 2015,215 = immolex 2015/76 S 250 (Hagen) - immolex 2015,250 (Hagen) = wobl 2015,394/166 (Vonkilch) - wobl 2015/166 (Vonkilch) = RZ 2015,209 EÜ113 - RZ 2015 EÜ113 = SZ 2015/27 = MietSlg 67.499 = MietSlg 67.503; OGH 26.8.2008, 5 Ob 173/08i Zak 2008/762 S 436 - Zak 2008,436 = Jus-Extra OGH-Z 4548 = Rainer, immolex 2009,1 = immolex-LS 2009/8 = wobl 2009,159/55 - wobl 2009/55 = ecolex 2009/2 S 24 - ecolex 2009,24 = SZ 2008/117 = MietSlg 60.053.

²²¹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 6; OGH 24.3.2015, 5 Ob 43/15g Jus-Extra OGH-Z 5811 = Zak 2015/392 S 215 - Zak 2015,215 = immolex 2015/76 S 250 (Hagen) - immolex 2015,250 (Hagen) = wobl 2015,394/166 (Vonkilch) - wobl 2015/166 (Vonkilch) = RZ 2015,209 EÜ113 - RZ 2015 EÜ113 = SZ 2015/27 = MietSlg 67.499 = MietSlg 67.503.

²²² Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 6; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 7; OGH 11.9.1990, 5 Ob 79/90.

²²³ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 6; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 4.

Fruchtgenussberechtigten zu.²²⁴ Bei bestehendem Fruchtgenuss an einem Anteil ist ein Individualantrag gegen den Fruchtgenussberechtigten und nicht gegen den (mit fruchtgenussbelasteten) Wohnungseigentümer zu richten.²²⁵

Die Minderheitsrechte gem § 30 Abs 1 WEG bestehen unabhängig von der Möglichkeit einer Beschlussanfechtung nach § 24 Abs 6 und § 29 WEG und sind ebenfalls im außstrVerf gem § 52 Abs 1 Z 3 WEG geltend zu machen. Die Anrufung des Außerstreitrichters durch den einzelnen Wohnungseigentümer nach § 30 Abs 1 WEG ist im Gegensatz zu den Beschlussanfechtungsmöglichkeiten und des Antragsrechts iSd Dominator-Regelung des § 30 Abs 2 WEG zwar unbefristet, aber nur pro futuro möglich.

Der Antrag ist nicht gegen die Eigentümergemeinschaft, sondern gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten, die sich der Geltendmachung des Minderheitsrechts widersetzen. Davon ausgenommen sind Angelegenheiten des Verwalters nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG. In diesem Fall ist der Antrag gegen den Verwalter zu richten.²²⁶ Eine Antragsstellung gegen die Eigentümergemeinschaft stellt jedoch keinen

²²⁴ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 7; *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 38; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1; OGH 22.11.2016, 5 Ob 154/16g Zak 2017/93 S 55 - Zak 2017,55 = immolex 2017/28 S 84 (*Hagen*) - immolex 2017,84 (*Hagen*) = RZ 2017,46 EÜ30 - RZ 2017 EÜ30 = *Kothbauer*, immolex 2017,132 = bbl 2017,65/66 - bbl 2017/66 = wobl 2017,150/47 - wobl 2017/47 = JBl 2017,399 = SZ 2016/123 = MietSlg 68.041 = MietSlg 68.387; OGH 23.10.2012, 5 Ob 193/12m immolex-LS 2013/3 = immolex 2013/2 S 24 (*Pfiel*) - immolex 2013,24 (*Pfiel*) = wobl 2013,86/28 - wobl 2013/28 = MietSlg 64.146 = MietSlg 64.295; OGH 31.8.2010, 5 Ob 123/10i Zak 2010/684 S 396 - Zak 2010,396 0 EvBl 2010/156 S 1074 - EvBl 2010,1074 = immolex-LS 2010/98 = immolex-LS 2010/101 = AnwBl 2011,8 = Jus-Extra OGH-Z 4897 = immolex 2011,56/18 (*Prader*) - immolex 2011/18 (*Prader*) = wobl 2011,113/56 (*Etzersdorfer*) - wobl 2011/56 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 62.234 = MietSlg 62.463; OGH 8.7.2010, 2 Ob 161/09d MietSlg 62.050; OGH 29.1.2008, 1 Ob 11/08m bbl 2008,127/108 - bbl 2008/108 = immolex 2008,188/83 - immolex 2008/83 = wobl 2008,241/84 (*Call*) - wobl 2008/84 (*Call*) = JBl 2008,586 = MietSlg 60.041; OGH 28.9.2007, 9 Ob 55/07i; OGH 14.7.2005, 6 Ob 140/05i ÖJZ-LSK 2005/236 = Zak 2005/10 S 14 - Zak 2005,14 = ecolex 2005,836 (*Rabl*) = RZ 2006,24 EÜ3 - RZ 2006 EÜ3 = Jus-Extra OGH-Z 4040 = EFSlg 111.026 = EFSlg 111.028 = SZ 2005/104; OGH 10.2.2004, 5 Ob 262/02v Vonkilch, GesRZ 2004,121 = wobl 2004,185/50 = GesRZ 2004,217 = RdW 2004,409 = wbl 2004,394 = ecolex 2004/289 (*Wallner*) = *Schauer*, wobl 2004,229 = *Größ*, ecolex 2004,603 = ecolex 2004,622 = *Wilhelm*, ecolex 2004,337 = *Winkler/Vaclavek*, RdW 2005,149 = *Winkler/Vaclavek*, RdW 2005,208 = wobl 2005,193/53 - wobl 2005/53 = SZ 2004/23 = MietSlg 56.275 (8) = *Thoß*, RdW 2006/634 S 683 - *Thoß*, RdW 2006,683 = *Verweijen*, GesRZ 2021,326; OGH 30.6.1992, 5 Ob 125/91.

²²⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 7; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1.

²²⁶ *Beer/Vospernik* in *Illedits*⁴ § 30 WEG Rz 4; *Kothbauer* in *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Praxiskommentar 499 f; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 8; krit *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 38; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1; OGH 27.11.2013, 5 Ob 136/13f OIZ 2014,13/Heft 03 = wobl 2014,77/23 - wobl 2014/23 = Zak 2014/105 S 57 - Zak 2014,57 = JBl 2014,330 = MietSlg 65.492 (17); OGH 22.1.2008, 5 Ob 116/07f immolex 2008,149/67 (*Prader*) - immolex 2008/67 (*Prader*) = Zak 2008/274 S 156 - Zak 2008,156 = Jus-Extra OGH-Z 4486 = MietSlg 60.472; OGH 15.6.1999, 5 Ob 162/99f.

Abweisungsgrund dar. Der Antragsteller wird vielmehr vom Außerstreitrichter zur Ergänzung bzw Verbesserung des Sachantrags aufgefordert.²²⁷ Auch wenn nicht alle Wohnungseigentümer im Antrag genannt sind, müssen sie im Verfahren von Amts wegen als Antragsgegner beigelegt werden. Die übrigen, nicht antragstellenden Wohnungseigentümer bilden im außstrVerf eine sogenannte notwendige Streitgenossenschaft, auf die die Regelungen der §§ 14 und 15 ZPO entsprechend Anwendung finden.²²⁸

Der Verwalter ist grds nicht am Verfahren über ein geltend gemachtes Minderheitsrecht beteiligt, wodurch diesem keine Parteistellung zukommt. Davon ausgenommen ist, wie bereits erwähnt, ein Antrag nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG, für welchen der Verwalter passiv legitimiert ist.²²⁹ Seine Parteistellung kann sich auch aus § 52 Abs 2 Z 1 WEG ergeben. Diese Bestimmung räumt den Wohnungseigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung ein, wenn ihre Interessen durch die Entscheidung des Gerichts über den Antrag unmittelbar betroffen werden können. Der Verwalter erhält zudem dann auch Parteistellung, wenn sein Verhalten Gegenstand des Verfahrens ist.²³⁰ Darüber hinaus trifft ihn die Pflicht, den Gerichtsbeschluss, der sich an die Wohnungseigentümer richtet, zu vollziehen.²³¹

Die Zuständigkeit ergibt sich aus § 52 Abs 1 WEG: Demnach ist das Bezirksgericht sachlich gem § 104a JN und örtlich gem § 52 Abs 1 WEG zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt.²³²

²²⁷ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 8; OGH 12.6.1996, 5 Ob 2151/96a.

²²⁸ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 8; OGH 14.7.1992, 5 Ob 1042/92; RIS-Justiz RS0125593, zuletzt OGH 5 Ob 104/17f.

²²⁹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 9; *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 38; *Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1; OGH 14.7.2015, 5 Ob 23/15s immolex-LS 2015/73 = Jus-Extra OGH-Z 5877 = wobl 2016,107/33 (*Hinteregger/Dür*) - wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*) = MietSlg 67.474 = MietSlg 67.745; OGH 24.11.2009, 5 Ob 63/09i immolex-LS 2010/31 = Zak 2010/116 S 77 - Zak 2010,77 = immolex 2010,211/72 (*Prader*) - immolex 2010/72 (*Prader*) = wobl 2011,209/91 - wobl 2011/91 = MietSlg 61.492 = MietSlg 61.498 = MietSlg 61.751; OGH 12.3.2002, 5 Ob 301/01b immolex 2003/10; RIS-Justiz RS0041383, zuletzt OGH 9 Ob 78/22v; RIS-Justiz RS0109182, zuletzt OGH 5 Ob 182/12v.

²³⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG 2002 Rz 9; OGH 11.12.2007, 5 Ob 176/07d.

²³¹ *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1.

²³² *Kulhanek* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 52 WEG Rz 2.

Die Entscheidung des Gerichts im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 30 Abs 1 WEG hat idR rechtsgestaltenden Charakter. Sie ersetzt den von der Eigentümergeinschaft abgelehnten oder versäumten Beschluss.²³³ Allerdings enthält die gerichtliche Entscheidung keinen Leistungsbefehl (wie etwa die Anordnung zur Durchführung der geforderten Erhaltungsmaßnahmen²³⁴) und ist nicht vollstreckbar.²³⁵ Die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen verbleibt dabei in der Kompetenz der Eigentümergeinschaft. Der die Gemeinschaft vertretende Verwalter ist iSd § 20 Abs 1 WEG an die gerichtliche Entscheidung gebunden, die Erhaltungsarbeiten durchzuführen.²³⁶ Sollte sich der Verwalter weigern, den gerichtlichen Sachbeschluss umzusetzen, ist dieses Verhalten als Pflichtverletzung bzw Verletzung der Interessenwahrungspflichten zu werten. Stellt der Pflichtenverstoß allein oder die darüber hinaus bereits begangenen pflichtwidrigen Handlungen des Verwalters im Sinne einer Gesamtschau eine grobe Vernachlässigung seiner Verwalterpflichten dar, so kann der einzelne Wohnungseigentümer als ultima ratio nach dem WEG das Individualrecht auf Entlassung des Verwalters gem §§ 21, 30 Abs 1 Z 5 WEG geltend machen.²³⁷ Sonstige Ansprüche gegen den Verwalter können grds nur durch die Eigentümergeinschaft geltend gemacht werden.

Bis zur rechtskräftigen Entscheidung im außStrVerf bleibt es den Wohnungseigentümern unbenommen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen. Wird ein solcher Beschluss erlassen, entfällt die Voraussetzung der ‚Untätigkeit der Mehrheit‘ im Verfahren, was die

²³³ *Painsi* in *Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; OGH 20.4.2021, 5 Ob 243/20a immolex 2021/183 S 386 (*Dobler*) - immolex 2021,386 (*Dobler*); RIS-Justiz RS0123170, zuletzt OGH 5 Ob 106/22g.

²³⁴ *Painsi* in *Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; OGH 6.11.2013, 5 Ob 182/13w EvBl-LS 2014/30 = immolex-LS 2014/19 = wobl 2014,112/42 - wobl 2014/42 = MietSlg 65.495 = MietSlg 65.775; OGH 31.8.2010, 5 Ob 123/10i Zak 2010/684 S 396 - Zak 2010,396 0 EvBl 2010/156 S 1074 - EvBl 2010,1074 = immolex-LS 2010/98 = immolex-LS 2010/101 = AnwBl 2011,8 = Jus-Extra OGH-Z 4897 = immolex 2011,56/18 (*Prader*) - immolex 2011/18 (*Prader*) = wobl 2011,113/56 (*Etzersdorfer*) - wobl 2011/56 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 62.234 = MietSlg 62.463; OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (*Cerha*) - immolex 2010/51 (*Cerha*) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497; OGH 22.1.2008, 5 Ob 116/07f immolex 2008,149/67 (*Prader*) - immolex 2008/67 (*Prader*) = Zak 2008/274 S 156 - Zak 2008,156 = Jus-Extra OGH-Z 4486 = MietSlg 60.472; LGZ Wien 27.10.2015, 38 R 87/15f MietSlg 67.482.

²³⁵ *Painsi* in *Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p Zak 2018/369 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/75 S 223 (*Gottardis*) - immolex 2018,223 (*Gottardis*) = ecolex 2018/431 S 984 - ecolex 2018,984 = wobl 2018,369/120 - wobl 2018/120 = MietSlg 70.453.

²³⁶ *Gottardis*, immolex 2018, 223 (EAnm).

²³⁷ OGH 31.1.2023, 5 Ob 106/22g Zak 2023/200 S 116 - Zak 2023,116 = OIZ 2023,34/Heft 6 = immolex 2023/117 S 257 (*Räth*) - immolex 2023,257 (*Räth*) Rz 14 ff.

allgemeinen verfahrensrechtlichen Folgen der Erfüllung eines bereits gerichtlich geltend gemachten Anspruchs nach sich zieht.²³⁸ In einem Streit um die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen iSd § 30 Abs 1 Z1 WEG iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG können wiederholte Beschlussfassungen zu einer Hinhaltetaktik führen. Für die gegenteilige Auffassung, dass nach Einleitung eines solchen Verfahrens kein Beschluss mehr in dieser Sache gefasst werden könne, findet sich im Gesetz keine Grundlage. Eine solche Ansicht wird dem Zweck des Verfahrens nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 30 Abs 1 WEG nicht gerecht.²³⁹

4.2 Minderheitsrechte gem § 30 Abs 1 WEG

Nach der grundlegenden Darstellung der Minderheitsrechte gem § 30 WEG folgt nun die detaillierte Behandlung der einzelnen in Abs 1 geregelten Minderheitsrechte.

4.2.1 Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gem § 30 Abs 1 Z 1 WEG

Das wohl wichtigste Minderheitsrecht in der Praxis ist in § 30 Abs 1 Z 1 WEG geregelt und betrifft die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen. Demnach kann jeder Wohnungseigentümer die Entscheidung des Gerichts verlangen, dass „*Arbeiten im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist*“ durchgeführt werden.²⁴⁰ Eine Anrufung des Gerichts ist nur dann möglich, wenn die Mehrheit der Eigentümergeinschaft oder der Verwalter untätig bleibt, sei es durch Unterlassung einer Beschlussfassung oder durch Ablehnung der Durchführung einer Erhaltungsarbeit.²⁴¹ Das Antragsrecht gem Z 1 steht maW dem Wohnungseigentümer

²³⁸ Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 Rz 1.

²³⁹ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 Rz 1; OGH 20.4.2021, 5 Ob 243/20a immolex 2021/183 S 386 (Dobler) - immolex 2021,386 (Dobler).

²⁴⁰ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 11; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 678; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Würth in Rummell/Lukas/Geroldinger, ABGB³ § 30 WEG Rz 6; OGH 14.7.2015, 5 Ob 23/15s immolex-LS 2015/73 = Jus-Extra OGH-Z 5877 = wobl 2016,107/33 (Hinteregger/Dür) - wobl 2016/33 (Hinteregger/Dür) = MietSlg 67.474 = MietSlg 67.745; RIS-Justiz RS0116139, zuletzt OGH 5 Ob 203/23y; RIS-Justiz RS0083438, zuletzt OGH 5 Ob 115/17y.

²⁴¹ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 4; Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 11; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 3; OGH 31.1.2023, 5 Ob 106/22g Zak 2023/200 S 116 - Zak 2023,116 = OIZ 2023,34/Heft 6 = immolex 2023/117 S 257 (Räth) - immolex 2023,257 (Räth); OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t

zu, wenn die Mehrheit und der Verwalter Erhaltungsmaßnahmen gem § 28 Abs 1 Z 1 WEG, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen, nicht durchführen – sowohl in Bezug auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft als auch bei ernsthaften Schäden im Wohnungseigentumsobjekt.²⁴² Das betroffene Individualrecht reicht jedoch nicht so weit, dass bereits beschlossene Maßnahmen verhindert oder eine andere Art der Durchführung erzwungen werden kann.²⁴³ Besteht eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung zur Erhaltungspflicht, wird diese bei der Qualifikation einer Maßnahme als ordentliche Verwaltung nicht berücksichtigt. Das Antragsrecht nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG bleibt davon unberührt.²⁴⁴

Nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG umfasst der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG (Erhaltung im ortsüblichen Standard) einschließlich baulicher Veränderungen, die dem Erhaltungszweck entsprechen und nicht über diesen hinausgehen, sowie die Behebung ernsthafter Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt. Auch zweckmäßige und wirtschaftlich notwendige Erneuerungsarbeiten fallen unter die Erhaltung bestehender Anlagen, wenn sie die

immolex 2020/111 S 397 (*Räth*) - immolex 2020,397 (*Räth*) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p Zak 2018/369 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/75 S 223 (*Gottardis*) - immolex 2018,223 (*Gottardis*) = ecolex 2018/431 S 984 - ecolex 2018,984 = wobl 2018,369/120 - wobl 2018/120 = MietSlg 70.453; OGH 25.10.2016, 5 Ob 107/16w wobl 2017,320/101 (*Etzersdorfer*) - wobl 2017/101 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 68.394 = MietSlg 68.398 = MietSlg 68.406; OGH 23.11.2015, 5 Ob 225/15x immolex-LS 2016/12 = Jus-Extra OGH-Z 5958 = wobl 2016,361/105 - wobl 2016/105 = NZ 2016/144 S 408 - NZ 2016,408 = immolex 2017/18 S 56 (*Hagen*) - immolex 2017,56 (*Hagen*) = MietSlg 67.477 = MietSlg 67.750; OGH 20.5.2014, 5 Ob 212/13g OIZ 2014,10/Heft 09 = Zak 2014/602 S 316 - Zak 2014,316 = wobl 2015,48/19 (*Etzersdorfer*) - wobl 2015/19 (*Etzersdorfer*) = immolex 2015/51 S 182 (*Cerha*) - immolex 2015,182 (*Cerha*) = MietSlg 66.513 0 SZ 2014/53; RIS-Justiz RS0116139, zuletzt OGH 5 Ob 203/23y.

²⁴² *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 11; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 679.

²⁴³ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 4; Gumhold/Schmied, Kompendium 180; *Kothbauer* in *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Praxiskommentar 502; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 13; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 678; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 3; OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (*Cerha*) - immolex 2010/51 (*Cerha*) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497; OGH 13.12.1994, 5 Ob 133/94.

²⁴⁴ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 13; OGH 29.6.2015, 6 Ob 3/14f bbl 2015,279/255 - bbl 2015/255 = RZ 2015,270 EÜ208 - RZ 2015 EÜ208 = RZ 2015,271 EÜ209, 210 - RZ 2015 EÜ209 - RZ 2015 EÜ210 = EvBl 2016/26 S 178 - EvBl 2016,178 = ecolex 2016/123 S 298 - ecolex 2016,298 = wobl 2016,233/83 (*Hausmann*) - wobl 2016/83 (*Hausmann*) = MietSlg 67.456; OGH 20.5.2014, 5 Ob 212/13g OIZ 2014,10/Heft 09 = Zak 2014/602 S 316 - Zak 2014,316 = wobl 2015,48/19 (*Etzersdorfer*) - wobl 2015/19 (*Etzersdorfer*) = immolex 2015/51 S 182 (*Cerha*) - immolex 2015,182 (*Cerha*) = MietSlg 66.513 0 SZ 2014/53; OGH 24.4.2012, 5 Ob 19/12y MietSlg 64.486 = MietSlg 64.511 = MietSlg 64.657 = MietSlg 64.973; RIS-Justiz RS0129473, zuletzt OGH 5 Ob 195/17p.

erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands zum Ziel haben, zu einer vollständigen Erneuerung führen und/oder Veränderungen beinhalten, die im Vergleich zum vorherigen Zustand als ‚Verbesserung‘ wahrgenommen werden.²⁴⁵ Für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist idR die Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneignetheit oder Funktionseinschränkung maßgeblich.²⁴⁶ § 28 Abs 1 Z 1 verweist allerdings ohne Einschränkung auf § 3 MRG, wodurch nicht nur Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs 2 Z 1 MRG erfasst werden, sondern auch solche nach § 3 Abs 2 Z 4 und 5 MRG – also Neueinführungen oder Umgestaltungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen und Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs. Für diese ‚fiktiven‘ Erhaltungsarbeiten sind die normalerweise erforderlichen Kriterien wie Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneignetheit oder Funktionseinschränkung nicht relevant.²⁴⁷

Das Individualrecht nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG soll jedoch nicht so weit gehen, dass es dem einzelnen Wohnungseigentümer erlaubt, den anderen Wohnungseigentümern eine ‚permanente Modernisierung‘ der Liegenschaft aufzuzwingen. Der dynamische Erhaltungsbegriff gem § 3 MRG iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG ist aufgrund der historischen Konzeption des betroffenen Minderheitsrechts, das nur dazu dienen soll, eine unzumutbare Untätigkeit hinsichtlich der Erhaltung der Liegenschaft zu beheben,

²⁴⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 14; OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (*Räth*) - immolex 2020,397 (*Räth*) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; RIS-Justiz RS0114109, zuletzt OGH 5 Ob 128/23v; RIS-Justiz RS0083121, zuletzt OGH 5 Ob 61/19k.

²⁴⁶ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 14; OGH 1.3.2021, 5 Ob 212/20t immolex 2021/141 S 296 (*Räth*) - immolex 2021,296 (*Räth*); OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (*Räth*) - immolex 2020,397 (*Räth*) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; OGH 31.7.2019, 5 Ob 61/19k immolex-LS 2019/59 = immo aktuell 2019/52 S 246 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2019,246 (*Höllwerth*) = Zak 2019/606 S 337 - Zak 2019,337 = immolex-LS 2019/64 = *Kothbauer*, immolex 2019,372 = *Kothbauer*, immolex 2020,416 = MietSlg 71.442; RIS-Justiz RS0069944 (T11), zuletzt OGH 5 Ob 128/23v.

²⁴⁷ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 5; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 14; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 3; OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (*Räth*) - immolex 2020,397 (*Räth*) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; OGH 15.4.2008, 5 Ob 187/07x wobl 2008,297/102 (*Call*) - wobl 2008/102 (*Call*) = MietSlg 60.455 = MietSlg 60.473 = MietSlg 60.648 = *Trenker/Frybert*, ÖJZ 2023/25 S 132 - *Trenker/Frybert*, ÖJZ 2023,132.

restriktiv auszulegen.²⁴⁸ Nach der Jud ist dieser Ansatz dahingehend zu präzisieren, dass für die Durchsetzung des Minderheitsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers auf Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen insb die Dringlichkeit der Maßnahme sowie wirtschaftliche Aspekte wie der Kostenaufwand und die Finanzierbarkeit der geplanten Erhaltungsmaßnahme entscheidend sind.²⁴⁹ Mit der Durchführung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen ist nicht zwangsläufig auch die Beseitigung der Schadensursache verbunden. Entscheidend ist vielmehr, ob die vorhandenen technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten ausreichen, um den Schaden, wenn auch nicht dauerhaft, so doch für einen relevanten Zeitraum zu beheben.²⁵⁰

Der einzelne Wohnungseigentümer kann Maßnahmen zur ‚Dekarbonisierung‘, zum Ausstieg aus fossilen Brennstoffen und zur Steigerung der Energieeffizienz grds nicht über den engen Rahmen des § 3 Abs 2 Z 4 und Z 5 MRG hinaus im Rahmen des Individualrechts nach § 30 Abs 1 Z 1 iVm. § 28 Abs 1 Z 1 WEG durchsetzen. Dies gilt

²⁴⁸ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 5; *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG 2002 Rz 15; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 14; OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (*Räth*) - immolex 2020,397 (*Räth*) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; OGH 31.7.2019, 5 Ob 61/19k immolex-LS 2019/59 = immo aktuell 2019/52 S 246 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2019,246 (*Höllwerth*) = Zak 2019/606 S 337 - Zak 2019,337 = immolex-LS 2019/64 = *Kothbauer*, immolex 2019,372 = *Kothbauer*, immolex 2020,416 = MietSlg 71.442; RIS-Justiz RS0116139 (T7, T9), zuletzt OGH 5 Ob 203/23y.

²⁴⁹ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 5; *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 15; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 14; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 3; OGH 1.3.2021, 5 Ob 212/20t immolex 2021/141 S 296 (*Räth*) - immolex 2021,296 (*Räth*); OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (*Räth*) - immolex 2020,397 (*Räth*) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; OGH 31.7.2019, 5 Ob 61/19k immolex-LS 2019/59 = immo aktuell 2019/52 S 246 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2019,246 (*Höllwerth*) = Zak 2019/606 S 337 - Zak 2019,337 = immolex-LS 2019/64 = *Kothbauer*, immolex 2019,372 = *Kothbauer*, immolex 2020,416 = MietSlg 71.442; OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p Zak 2018/369 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/75 S 223 (*Gottardis*) - immolex 2018,223 (*Gottardis*) = ecolex 2018/431 S 984 - ecolex 2018,984 = wobl 2018,369/120 - wobl 2018/120 = MietSlg 70.453; OGH 23.11.2015, 5 Ob 225/15x immolex-LS 2016/12 = Jus-Extra OGH-Z 5958 = wobl 2016,361/105 - wobl 2016/105 = NZ 2016/144 S 408 - NZ 2016,408 = immolex 2017/18 S 56 (*Hagen*) - immolex 2017,56 (*Hagen*) = MietSlg 67.477 = MietSlg 67.750; OGH 14.7.2015, 5 Ob 23/15s immolex-LS 2015/73 = Jus-Extra OGH-Z 5877 = wobl 2016,107/33 (*Hinteregger/Dür*) - wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*) = MietSlg 67.474 = MietSlg 67.745; OGH 6.11.2013, 5 Ob 182/13w EvBl-LS 2014/30 = immolex-LS 2014/19 = wobl 2014,112/42 - wobl 2014/42 = MietSlg 65.495 = MietSlg 65.775; OGH 20.5.2014, 5 Ob 212/13g OIZ 2014,10/Heft 09 = Zak 2014/602 S 316 - Zak 2014,316 = wobl 2015,48/19 (*Etzersdorfer*) - wobl 2015/19 (*Etzersdorfer*) = immolex 2015/51 S 182 (*Cerha*) - immolex 2015,182 (*Cerha*) = MietSlg 66.513 0 SZ 2014/53; OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (*Cerha*) - immolex 2010/51 (*Cerha*) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497; RIS-Justiz RS0123169 (T1, T4, T5), zuletzt OGH 5 Ob 212/20t.

²⁵⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 15; OGH 1.3.2021, 5 Ob 212/20t immolex 2021/141 S 296 (*Räth*) - immolex 2021,296 (*Räth*).

trotz des erklärten Förderwillens des Gesetzgebers im Rahmen der WEG-Nov 2022 allgemein für den Bereich der Verwaltung und betrifft alle Wohnungseigentümer, die Einfluss auf diese Themen nehmen möchten.²⁵¹

Das Gericht hat den Wohnungseigentümern die entsprechenden Erhaltungsarbeiten binnen einer angemessenen Frist aufzutragen. Auch in diesem Punkt unterscheidet sich das Korrektiv der ‚angemessenen Frist‘ nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG von § 30 Abs 1 Z 1 WEG: Die ‚Angemessenheit‘ hängt grds von der Art der beabsichtigten Erhaltungsmaßnahme, der Dringlichkeit²⁵² und dem damit verbundenen Kostenaufwand²⁵³ ab – dies liegt im Ermessen des Gerichts.²⁵⁴ Zudem müssen auch wirtschaftliche Aspekte, wie die Finanzierbarkeit des Vorhabens, berücksichtigt werden.²⁵⁵ Selbst, wenn eine unterlassene Erhaltungsmaßnahme als notwendig qualifiziert wird, kann diese, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Eigentümergemeinschaft, möglicherweise (noch) nicht über einen Individualantrag durchgesetzt werden, wenn beispielsweise einer anderen, unmittelbar anstehenden Erhaltungsmaßnahme Vorrang eingeräumt wird.²⁵⁶

Der einzelne Wohnungseigentümer ist gem § 30 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG, der wiederum auf § 3 MRG verweist, berechtigt, von den übrigen

²⁵¹ *Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 16.

²⁵² *Beer/Vospernik in Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 5; *Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 17; krit *Würth in Rummell/Lukas/Geroldinger*, ABGB³ § 30 WEG Rz 3; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 3; OGH 25.10.2016, 5 Ob 107/16w 2017,320/101 (*Etzersdorfer*) - wobl 2017/101 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 68.394 = MietSlg 68.398 = MietSlg 68.406; OGH 23.11.2015, 5 Ob 225/15x immolex-LS 2016/12 = Jus-Extra OGH-Z 5958 = wobl 2016,361/105 - wobl 2016/105 = NZ 2016/144 S 408 - NZ 2016,408 = immolex 2017/18 S 56 (*Hagen*) - immolex 2017,56 (*Hagen*) = MietSlg 67.477 = MietSlg 67.750.

²⁵³ *Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 17; *Vonkilch in Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 14; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 3; OGH 11.12.2001, 5 Ob 210/01w wobl 2002/30 (*krit Call*).

²⁵⁴ *Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 17; OGH 2.10.2007, 5 Ob 203/07z; OGH 29.3.2004, 5 Ob 289/03s immolex 2004,312 = MietSlg 56.555; OGH 5.9.2000, 5 Ob 202/00t immolex 2001,38 = wobl 2001,106 = MietSlg 52.261 = MietSlg 52.268 = Zak 2021/589 S 328 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht) - Zak 2021,328 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht).

²⁵⁵ *Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 17; OGH 25.10.2016, 5 Ob 107/16w wobl 2017,320/101 (*Etzersdorfer*) - wobl 2017/101 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 68.394 = MietSlg 68.398 = MietSlg 68.406; OGH 14.7.2015, 5 Ob 23/15s immolex-LS 2015/73 = Jus-Extra OGH-Z 5877 = wobl 2016,107/33 (*Hinteregger/Dür*) - wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*) = MietSlg 67.474 = MietSlg 67.745; OGH 20.5.2014, 5 Ob 212/13g OIZ 2014,10/Heft 09 = Zak 2014/602 S 316 - Zak 2014,316 = wobl 2015,48/19 (*Etzersdorfer*) - wobl 2015/19 (*Etzersdorfer*) = immolex 2015/51 S 182 (*Cerha*) - immolex 2015,182 (*Cerha*) = MietSlg 66.513 0 SZ 2014/53; OGH 20.5.2014, 5 Ob 66/14p EvBI-LS 2014/129 = MietSlg 66.514; OGH 15.12.2009, 5 Ob 190/09s MietSlg 61.499.

²⁵⁶ *Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 17; *Kuprian*, immolex 2004, 169.

Wohnungseigentümern die Wiederherstellung seines beschädigten oder zerstörten Wohnungseigentumsobjekts zu verlangen, wenn im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung der Wert der gesamten Wohnungseigentumsliegenschaft diese Erhaltungsmaßnahme im Verhältnis zu den Wiederherstellungskosten als wirtschaftlich vertretbar angesehen wird. Sollte es zu einem rechtlichen oder tatsächlichen Untergang des Wohnungseigentums kommen, sind die Wohnungseigentümer der unbenutzbar gewordenen Wohnungseigentumsobjekte abzufinden. Diese Abfindung sowie die Abbruchkosten sind ebenfalls in die Wirtschaftlichkeitsprüfung einzubeziehen.²⁵⁷

Die Rsp gewährt dem einzelnen Wohnungseigentümer iZm der Durchsetzung von Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger gem § 30 Abs 1 Z 1 WEG ein Individualrecht auf gerichtliche Genehmigung der Anspruchsverfolgung. Dem Erwerber des Wohnungseigentumsobjekts, der später Wohnungseigentümer wird, steht die Sachlegitimation zur Geltendmachung seiner Rechte aus dem Vertrag mit dem Bauträger auch dann zu, wenn nicht nur sein eigenes Wohnungseigentumsobjekt, sondern auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft betroffen sind. Dies bedeutet, dass einzelne Wohnungseigentümer diese Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche grds ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder deren Mitwirkung als Kläger geltend machen können. In bestimmten Fällen, wie etwa bei der Wahl zwischen Naturalrestitution oder Geldersatz sowie bei der Wahl des Gewährleistungsbehelfs, kann die Rechtsverfolgung des Einzelnen jedoch die Interessen der Gemeinschaft beeinträchtigen. In solchen Fällen verlangt die Rsp die Einholung eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft, der die Rechtsverfolgung des Einzelnen abdeckt, oder eine gerichtliche Entscheidung des Außerstreitgerichts, die diesen Beschluss ersetzt.²⁵⁸ Sollte der für die Sachlegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers erforderliche Beschluss der Eigentümergeinschaft nicht zustande kommen, räumt die Rsp – zumindest in analoger Anwendung von § 30 Abs 1 Z 1 WEG – die Möglichkeit ein, eine diesen Beschluss substituierende Entscheidung des Außerstreitgerichts zu erwirken.

²⁵⁷ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 5; *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 18; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 3; OGH 20.3.2007, 5 Ob 26/07w.

²⁵⁸ *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 19; RIS-Justiz RS0108157, zuletzt OGH 5 Ob 167/23d; RIS-Justiz RS0082907, zuletzt OGH 4 Ob 128/23m; RIS-Justiz RS0119208, zuletzt OGH 5 Ob 167/23d; RIS-Justiz RS0108158, zuletzt OGH 5 Ob 167/23d.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht es somit offen, im außstrVerf die geforderte interne Abstimmung sowie die damit möglicherweise kollidierenden Gemeinschaftsinteressen genehmigen und ersetzen zu lassen.²⁵⁹

In Lehre und Rsp finden sich nur vereinzelt Aussagen zu den Voraussetzungen, unter denen die Substitution zulässig ist, sowie zu den Kriterien, nach denen das Gericht seine Sachentscheidung zu treffen hat. Es ist jedoch geklärt, dass es für die das Rechtsschutzinteresse begründende ‚Untätigkeit der Mehrheit‘ bereits ausreicht, dass die Eigentümergeinschaft und die anderen Wohnungseigentümer auf Mängelanzeigen eines Wohnungseigentümers nicht reagieren und eine (positive) Beschlussfassung unterlassen. Eine Voraussetzung für die Anrufung des Gerichts ist es daher nicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft einen negativen Beschluss gefasst hat.²⁶⁰

Die gerichtliche Entscheidung im Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 3 WEG ist rechtsgestaltend und enthält keinen Leistungsbefehl, weshalb sie nicht vollstreckbar ist. Sie ersetzt vielmehr den von der Eigentümergeinschaft abgelehnten oder versäumten Mehrheitsbeschluss. Die Verantwortung für die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen bleibt bei der Eigentümergeinschaft, und der Verwalter, der die Gemeinschaft vertritt, ist an die Entscheidung zur Durchführung der Erhaltungsarbeiten gebunden. Das Außerstreitgericht ist jedoch nicht befugt, eine Entscheidung über die Kostentragung der beschlossenen Erhaltungsmaßnahmen zu treffen.²⁶¹

4.2.2 Bildung einer angemessenen Rücklage gem § 30 Abs 1 Z 2 WEG

Nach § 31 WEG sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, eine angemessene Rücklage für zukünftige Liegenschaftsaufwendungen zu bilden. Diese Rücklagenbildung ist gesetzlich vorgeschrieben. Historisch betrachtet gab es im Wohnungseigentumsrecht lange keine verbindliche Vorgabe zur Höhe der Rücklage. Bis zur WEG-Nov 2022

²⁵⁹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 19; OGH 20.4.2021, 5 Ob 181/20h immolex 2021/182 S 385 (*Räth*) - immolex 2021,385 (*Räth*); OGH 6.11.2018, 5 Ob 40/18w immolex 2019/60 S 215 (*Hauswurz*) - immolex 2019,215 (*Hauswurz*) = wobl 2019,467/115 - wobl 2019/115 = ZVR 2020/51 S 75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) - ZVR 2020,75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) = MietSlg 70.379 = MietSlg 70.434.

²⁶⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 20; OGH 6.11.2018, 5 Ob 40/18w immolex 2019/60 S 215 (*Hauswurz*) - immolex 2019,215 (*Hauswurz*) = wobl 2019,467/115 - wobl 2019/115 = ZVR 2020/51 S 75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) - ZVR 2020,75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) = MietSlg 70.379 = MietSlg 70.434.

²⁶¹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 21; OGH 11.4.1989, 5 Ob 22/89.

regelten § 28 Abs 1 Z 2 WEG und § 31 WEG lediglich, dass eine Rücklage im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu bilden sei. Mit der WEG-Nov 2022 wurde nun in § 31 Abs 1 WEG eine Mindestgrenze für die monatliche Rücklage festgelegt, die ab dem 1. Juli 2022 bei 0,90 € pro Quadratmeter Nutzfläche liegt.

Seit dem 1. Januar 2024 wird dieser Betrag gem § 31 Abs 5 WEG alle zwei Jahre indiziert, sodass ab diesem Datum die gesetzliche Mindestrücklage 1,06 € beträgt.²⁶² In gewissen Ausnahmefällen lässt das Gesetz eine Unterschreitung dieser Mindestgrenze zu: Bei einem besonders hohen Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage, einer kürzlich erfolgten Neuerrichtung oder bei einer durchgreifenden Sanierung des Gebäudes; ebenso gilt diese Ausnahme für Einzel- oder Reihenhausanlagen, wenn eine vertragliche Übernahme der Erhaltungspflicht durch die Wohnungseigentümer besteht. § 31 WEG gibt lediglich einen Mindestbetrag vor. In vielen Fällen ist es aufgrund der konkreten Gegebenheiten der betroffenen Liegenschaft jedoch sinnvoll, höhere Rücklagenbeiträge zu erheben.²⁶³ Da die Bildung einer angemessenen Rücklage zur ordentlichen Verwaltung gem § 28 Abs 1 Z 2 WEG zählt, können die Wohnungseigentümer mittels eines Mehrheitsbeschlusses die Höhe der Rücklagenbeiträge bestimmen. Dasselbe gilt auch für eine spätere Änderung der Höhe des Beitrags. In der Praxis wird zumeist die Höhe des Rücklagebeitrags durch den Verwalter festgelegt. Diesem steht es im Rahmen der ordentlichen Verwaltung auch zu, ohne einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft tätig zu werden. Im Hinblick auf die verpflichtend zu bildende Rücklage muss er das in Ermangelung eines Mehrheitsbeschlusses sogar.²⁶⁴

Gem § 30 Abs 1 Z 2 WEG hat jeder Mit- bzw Wohnungseigentümer den Anspruch auf Festsetzung einer Rücklage im erforderlichen Ausmaß (dh ‚angemessen‘), um einerseits ausreichend Mittel für notwendige Arbeiten bereitzustellen und andererseits zu verhindern, dass unnötig hohe Beträge eingehoben werden. Dieses Individualrecht umfasst sowohl den Antrag auf die Bildung einer angemessenen Rücklage (gem § 30 Abs 1 Z 2 WEG, Fall 1), falls noch keine solche gebildet wurde, als auch den Antrag auf

²⁶² Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 22.

²⁶³ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 23.

²⁶⁴ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 24; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 815.

eine angemessene Erhöhung oder Verringerung der bereits festgelegten Rücklage (gem § 30 Abs 1 Z 2 WEG, Fall 2).²⁶⁵

Der einzelne Wohnungseigentümer (bzw die Minderheit) kann, wenn dieser (bzw diese) der Ansicht ist, dass die festgesetzten Beiträge zur Rücklage unangemessen hoch oder als zu niedrig bemessen sind, eine Entscheidung des Gerichts über die Angemessenheit verlangen. Dieses Recht gilt unabhängig davon, ob der festgelegte Beitrag auf einem wirksamen Mehrheitsbeschluss²⁶⁶ oder – in Ermangelung eines solchen – auf der Vorschreibung des Verwalters beruht. Gleiches gilt, wenn der Verwalter in Abweichung zu einem existierenden Beschluss die Rücklage vermindert oder erhöht.²⁶⁷ Darüber hinaus ist es unbeachtlich, ob der Antragsteller seinerzeit der beschlossenen Höhe zur Bildung der Rücklage zugestimmt hat.²⁶⁸

Neben der Maßgeblichkeit der gesetzlichen Mindestdotierung ist bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage auf die voraussichtlich anstehenden Aufwendungen abzustellen, die sich insb aus der Vorausschau gem § 20 Abs 2 WEG ergeben. Hierzu zählen auch künftige Maßnahmen, wie etwa Aufwendungen zur energietechnischen Verbesserung oder zur thermischen Sanierung des Gebäudes, gem § 31 Abs 1 Satz 2 WEG. Die Höhe sowie die Angemessenheit der Rücklage hängen dabei insb vom Alter und dem allgemeinen Zustand des Gebäudes sowie von den bereits durchgeführten bzw für die Zukunft wirksam beschlossenen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder Veränderungen gem § 29 WEG ab.²⁶⁹

Das Minderheitsrecht des § 30 Abs 1 Z 2 WEG reicht jedoch nicht so weit, dass eine Unterlassung der Bildung der Rücklage verlangt werden oder, dass eine im Rahmen der

²⁶⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 25; *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 16; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 4.

²⁶⁶ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 26; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 17; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 4; LGZ Wien 23.9.1987, 48 R 185/87 MietSlg 39.624.

²⁶⁷ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 7; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 26; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 17; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 4; OGH 11.12.2007, 5 Ob 176/07d.

²⁶⁸ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 26; *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 17; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 4; OGH 30.6.1992, 5 Ob 125/91.

²⁶⁹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 27.

ordentlichen Verwaltung gesetzte Maßnahme, eine Rücklage zu bilden, rückgängig gemacht werden kann.²⁷⁰

Die gerichtliche Entscheidung des Außerstreitrichters wirkt rechtsgestaltend²⁷¹ und ex nunc.²⁷² Nach der Jud bleibt im Fall einer gerichtlichen Anpassung nach § 30 Abs 1 Z 2 WEG (Fall 2) bis zu ihrem Ergehen die von der Mehrheit beschlossene oder vom Verwalter bzw vom Gericht angesetzte Höhe der Rücklage verbindlich.²⁷³

4.2.3 Stundung der Kosten von Erhaltungsarbeiten gem § 30 Abs 1 Z 3 WEG

§ 30 Abs 1 Z 3 WEG normiert ein Minderheitsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers auf Stundung der Kosten von Erhaltungsmaßnahmen. Aufgrund der seit dem 3. WÄG bestehenden gesetzlichen Pflicht zur Bildung einer angemessenen Rücklage kommt diesem Individualrecht jedoch praktisch nur eine geringe Bedeutung zu. Es ermöglicht dem betroffenen Wohnungseigentümer, den auf ihn entfallenden Teil der nicht durch die Rücklage gedeckten Kosten für wiederkehrende Erhaltungsmaßnahmen, die in größeren als einjährigen Abständen anfallen, gegen eine pfandrechtliche Sicherstellung auf seinen Anteil stunden zu lassen, wenn ihm die sofortige Aufbringung der Kosten unmöglich oder zumindest unzumutbar ist. Der gestundete Betrag ist in angemessenen monatlichen Raten zu einem (orts-)üblichen Hypothekarzinsatz zu tilgen, wobei die Tilgungsdauer zehn Jahre nicht überschreiten darf. Dieses Minderheitsrecht ist nach der Ansicht des Gesetzgebers ein Ausdruck des Gebots der Solidarität zwischen den Wohnungseigentümern (s ErläutRV zum WEG 1975, 240 BlgNR XIII. GP).

Nach der zutreffenden hA kann der betroffene Wohnungseigentümer dieses Recht unabhängig davon geltend machen, ob er für die Durchführung der

²⁷⁰ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 28; OGH 16.1.1990, 5 Ob 61/89 (5Ob62/89) wobl 1990/63 (Call/Würth).

²⁷¹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 29; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 17; OGH 6.11.2013, 5 Ob 182/13w EvBl-LS 2014/30 = immolex-LS 2014/19 = wobl 2014,112/42 - wobl 2014/42 = MietSlg 65.495 = MietSlg 65.775; OGH 31.8.2010, 5 Ob 123/10i Zak 2010/684 S 396 - Zak 2010,396 0 EvBl 2010/156 S 1074 - EvBl 2010,1074 = immolex-LS 2010/98 = immolex-LS 2010/101 = AnwBl 2011,8 = Jus-Extra OGH-Z 4897 = immolex 2011,56/18 (Prader) - immolex 2011/18 (Prader) = wobl 2011,113/56 (Etzersdorfer) - wobl 2011/56 (Etzersdorfer) = MietSlg 62.234 = MietSlg 62.463.

²⁷² Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 29; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 17; OGH 27.8.1996, 5 Ob 132/95; OGH 27.9.1988, 5 Ob 78/88 MietSlg 40.645.

²⁷³ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 17.

Erhaltungsmaßnahme gestimmt hat oder nicht.²⁷⁴ Darüber hinaus besteht das Individualrecht auf Stundung der Kosten nur dann, wenn die Mehrheit der Eigentümergeinschaft keine Aufnahme eines Erhaltungsdarlehens gem § 28 Abs 1 Z 3 WEG beschließt oder aber dieses eine kürzere Laufzeit als zehn Jahren aufweist.²⁷⁵

Weiters ist festzuhalten, dass der ‚Stundungsanspruch‘ nur für Erhaltungsarbeiten, nicht aber für Kosten einer Verbesserungsmaßnahme besteht. Fasst die Eigentümergeinschaft einen Beschluss über Verbesserungen gem § 29 WEG, so kann der Eigentümer diesen nur aus den Gründen nach § 29 Abs 1 WEG anfechten. Nach § 29 Abs 3 WEG führt die mangelnde Kostendeckung aus der Rücklage nur dann nicht zur Aufhebung des Beschlusses, wenn der nicht gedeckte Teil der Kosten von der beschließenden Mehrheit gedeckt wird oder, wenn es sich unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung um eine Verbesserung handelt, die eindeutig allen Wohnungseigentümern zum Vorteil gereicht. Für die Beantwortung der Frage, ob eine Verbesserung tatsächlich zum Vorteil aller Wohnungseigentümer gereicht, muss bei der Beurteilung ein objektiver Maßstab angelegt werden.²⁷⁶ Erst durch das Ergebnis dieser Interessensabwägung kann geklärt werden, ob die Verbesserungsmaßnahme im Falle der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Kostentragung für einen Wohnungseigentümer verhindert werden kann.²⁷⁷

Die Entscheidung des Gerichts ist rechtsgestaltend. Eine Willensbildung der Eigentümergeinschaft, die dieser vorangegangen oder danach erfolgt ist, ist somit nicht erforderlich und nicht maßgeblich.²⁷⁸

4.2.4 Abschluss einer angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung gem § 30 Abs 1 Z 4 WEG

Dem einzelnen Wohnungseigentümer wird gem § 30 Abs 1 Z 4 WEG das Individualrecht auf Abschluss einer angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung für die

²⁷⁴ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 8; Painsi in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 30 f.; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 18 ff; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 5.

²⁷⁵ Painsi in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 34.

²⁷⁶ Painsi in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 35; RIS-Justiz RS0108766, zuletzt OGH 5 Ob 18/13b.

²⁷⁷ Painsi in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 35.

²⁷⁸ Painsi in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 32; Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 42.

Liegenschaft gewährt. Dieses Recht besteht jedoch nur auf erstmaligen Abschluss einer solchen Versicherung, wenn also noch keine Feuerversicherung oder keine Haftpflichtversicherung für die Liegenschaft besteht. Ziel ist es, einen erzwingbaren Mindeststandard für die Versicherung der Liegenschaft sicherzustellen. Dieser Standard bleibt jedoch hinter den Versicherungen zurück, die nach § 28 Abs 4 Z 1 WEG als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung abgeschlossen werden.²⁷⁹

In der Lehre finden sich gegenteilige Ansichten darüber, ob der einzelne Wohnungseigentümer als Minderheitsrecht auch eine ‚Optimierung‘ bereits bestehender Versicherungen (zB Aufkündigung von Doppelversicherungen, Reduktion eines überhöhten Versicherungsschutzes, Wertanpassung der Versicherungssumme) begehren kann. Dies erscheint nach *Faistenberger/Barta/Call*²⁸⁰ zwar zweckmäßig, ein derartiges Vorgehen kann jedoch höchstens nach § 30 Abs 2 WEG gegen den Dominator gegeben sein.²⁸¹ Eine Anrufung des Gerichts kann zusammenfassend daher nur nach den in § 30 Abs 1 Z 4 WEG taxativ genannten Fällen erwirkt werden. Der einzelne Wohnungseigentümer kann den Abschluss weiterer Versicherungen bei Untätigkeit der Mehrheit oder gegen deren Willen nur im Anwendungsbereich und unter den dort genannten Voraussetzungen der Dominator-Regelung des § 30 Abs 2 WEG verlangen. Ebenso obliegt die Auswahl des Versicherers nach § 30 Abs 1 Z 4 WEG nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer, sondern stets der Mehrheit der Wohnungseigentümer gem § 24 Abs 4 WEG iVm § 28 Abs 1 Z 4 WEG.²⁸²

4.2.5 Einhaltung der Verwalterpflichten oder Auflösung des Verwaltungsvertrages gem § 30 Abs 1 Z 5 WEG

Der einzelne Wohnungseigentümer kann gem § 30 Abs 1 Z 5 1. Fall WEG bei Verstößen des Verwalters gegen seine Pflichten nach § 20 Abs 2 bis Abs 7 WEG das Gericht anrufen, damit jenes dem Verwalter die Einhaltung dieser Verwalterpflichten aufträgt.

²⁷⁹ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 9; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 36.; *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 23 f.; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 6.

²⁸⁰ *Faistenberger/Barta/Call*, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 (1976) § 15 WEG 1975 Rz 14.

²⁸¹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 36; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 24; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 6.

²⁸² *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 37 f.

Fall 1 der Bestimmung dient also maW zur Durchsetzung von Verwalterpflichten, sofern diesem ein Pflichtenverstoß nachgewiesen werden konnte.²⁸³ Darüber hinaus besteht ein Individualrecht gem § 30 Abs 1 Z 5 2. Fall WEG auf Auflösung des Verwaltungsvertrags und somit auf gerichtliche Abberufung des bestehenden Verwalters, wenn dieser eine grobe Pflichtverletzung gem § 21 Abs 3 WEG begangen hat.²⁸⁴ Der Antrag auf Enthebung eines Verwalters wegen grober Pflichtverletzung muss jedoch nicht zwingend auf die Bestellung eines neuen Verwalters gerichtet sein.²⁸⁵ Beide Anträge haben sich unmittelbar gegen den Verwalter zu richten.²⁸⁶

Das Minderheitsrecht gem § 30 Abs 1 Z 5 1. Fall WEG auf Erzwingung der Einhaltung der Verwalterpflichten ist auf Verstöße gegen § 20 Abs 2 bis Abs 7 WEG beschränkt. Dabei muss der Verweis in Z 5 auf § 20 Abs 7 WEG, abweichend von dessen Wortlaut, restriktiv ausgelegt werden. So können Verstöße des Verwalters gegen seine allgemeinen Pflichten nach dem 22. Hauptstück des 2. Teils des ABGB nicht im Zuge dieses Minderheitsrechts von einem einzelnen Wohnungseigentümer im gerichtlichen Verfahren außer Streitsachen geltend gemacht werden. Dies bestätigt auch die Gesetzgebung, da der Verweis lediglich § 20 Abs 7 S 2 WEG und die darin ausdrücklich normierten Auskunftspflichten erfasst.²⁸⁷ An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass sich die Rsp und Literatur auf § 20 Abs 7 WEG aF beziehen. Dieser wurde im Zuge der WEG-Nov 2022 dahingehend geändert, dass der § 20 Abs 7 WEG idnF nunmehr § 20 Abs 7 S 2 WEG aF entspricht.

Die in § 20 Abs 2 bis 7 WEG genannten Pflichten betreffen ua die Vorausschau, die ordentliche Abrechnung, den Energieausweis sowie den Abschluss von Rechtsgeschäften mit Personen, die in einem wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnis zum Verwalter stehen. Auch die Einmahnung von Rückständen, das Anlegen eines Anderskontos und die Auskunftspflicht bzgl des Verwaltungsvertrags

²⁸³ *Painsi* in *Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 39; *Pittl*, Wohnungseigentumsrecht Rz 7.7.

²⁸⁴ *Pittl*, Wohnungseigentumsrecht Rz 7.7.

²⁸⁵ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 10; OGH 24.4.2001, 5 Ob 75/01t.

²⁸⁶ *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 7.

²⁸⁷ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 10; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 25; OGH 10.4.2018, 5 Ob 44/18h Jus-Extra OGH-Z 6396 = Zak 2018/443 S 237 - Zak 2018,237 = RZ 2018,262 EÜ212 - RZ 2018 EÜ212 = wobl 2019,137/43 - wobl 2019/43 = MietSlg 70.439 = MietSlg 70.456 = MietSlg 70.480.

fallen unter diese Pflichten.²⁸⁸ Der antragstellende Wohnungseigentümer hat die Verstöße des Verwalters gegen die in § 20 Abs 2 bis Abs 6 WEG enthaltenen Pflichten nachzuweisen und kann durch gerichtliche Entscheidung die Erzwingung der Einhaltung dieser bewirken. Dem Verwalter droht, außer bei einem Verstoß gegen die Abrechnungspflicht gem § 34 WEG, keine unmittelbare Sanktion. Er haftet jedoch für eine durch voreiliges Handeln ausgelöste Verletzung der Pflicht zum Abwarten der Rechtswirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses; es besteht insofern ein Spannungsverhältnis zu § 34 Abs 3 WEG.²⁸⁹ Die Einhaltung der Pflichten nach § 20 Abs 1 WEG, wie die Interessenswahrungspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern oder die Verpflichtung zur Befolgung von Weisungen, stellen kein Individualrecht gem § 30 Abs 1 Z 5 WEG dar.²⁹⁰ In diesen Fällen steht es dem einzelnen Wohnungseigentümer lediglich frei, selbst ein Willensbildungsverfahren zu initiieren, da eine rechtswirksame Weisung an den Verwalter einer förmlichen Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft bedarf.²⁹¹

Das Individualrecht auf Auflösung des Verwaltungsvertrages nach Fall 2 des § 30 Abs 1 Z 5 WEG kann nur dann erfolgreich geltend gemacht werden, wenn durch das Verhalten des Verwalters begründete Bedenken bestehen, ob dieser seiner Treue- und Interessenswahrungspflicht nachkommt. Es bedarf daher immer einer Einzelfallbeurteilung, ob der festgestellte Verstoß von Verwalterpflichten so schwer wiegt, dass dadurch eine Abberufung des Verwalters nach § 21 Abs 3 WEG durch einen

²⁸⁸ *Painsi* in *Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 39; OGH 5.10.2023, 5 Ob 117/23a ecolex 2024/75 S 138 - ecolex 2024,138 = immolex 2024/75 S 177 (*Garzon*) - immolex 2024,177 (*Garzon*) = wobl 2024/97 S 358 (*Zenz*) - wobl 2024,358 (*Zenz*).

²⁸⁹ *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 7; OGH 25.8.2011, 5 Ob 210/10h Zak 2011/791 S 418 - Zak 2011,418 = immolex 2011,345/113 (*Prader*) - immolex 2011/113 (*Prader*) = wobl 2012,425/138 - wobl 2012/138 = MietSlg 63.264 = MietSlg 63.494 = MietSlg 63.495 (13) = SZ 2011/107; OGH 21.6.2005, 5 Ob 265/04p immolex-LS 2005/69 = EvBl 2005/174 S 842 - EvBl 2005,842 = wobl 2005,376/138 (*Call*) - wobl 2005/138 (*Call*) = ImmZ 2006,69 = MietSlg 57.474 = MietSlg 57.515 (13).

²⁹⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 41; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 7; OGH 29.8.2017, 5 Ob 115/17y EvBl 2018/12 S 81 - EvBl 2018,81 = immolex 2018/30 S 87 (*Prader*) - immolex 2018,87 (*Prader*) = bbl 2018,33/24 - bbl 2018/24 = wobl 2018,403/132 - wobl 2018/132 = MietSlg 69.426 = MietSlg 69.276 = SZ 2017/89.

²⁹¹ *Beer/Vospernik* in *lledits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 10; *Painsi* in *Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 41; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 25; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 7; OGH 29.8.2017, 5 Ob 115/17y EvBl 2018/12 S 81 - EvBl 2018,81 = immolex 2018/30 S 87 (*Prader*) - immolex 2018,87 (*Prader*) = bbl 2018,33/24 - bbl 2018/24 = wobl 2018,403/132 - wobl 2018/132 = MietSlg 69.426 = MietSlg 69.276 = SZ 2017/89; OGH 24.1.2011, 5 Ob 242/10i wobl 2011,376/139 - wobl 2011/139; OGH 22.6.2010, 5 Ob 21/10i immolex-LS 2010/86 = wobl 2010,344/158 - wobl 2010/158 = MietSlg 62.462.

Minderheitseigentümer gerechtfertigt ist. Nach der allgemeinen Verkehrsauffassung müssen für eine sofortige Abberufung des Verwalters so gewichtige Pflichtverletzungen vorgefallen sein, die dazu führen, dass die Wahrung der Interessen der Wohnungseigentümer als nicht mehr gesichert angesehen werden muss. Ein Vertrauensbruch kann daher auch bei einer Anzahl von einzelnen Pflichtverletzungen des Verwalters gegeben sein, die zwar per se gesehen nicht gravierend waren, aber gesamtheitlich eine Abberufung des Verwalters rechtfertigen.²⁹²

Das Gericht hat bei der Prüfung der Auflösungsgründe auch eine Prognose anzustellen.²⁹³ Beispiele für ausreichende Auflösungsgründe aus der jüngeren Rsp des OGH sind bspw die beharrliche Vernachlässigung von Instandhaltungspflichten mit Wasserschäden²⁹⁴, die Unterlassung der Einholung von Kostenvoranschlägen und der Rechnungslegung²⁹⁵, sowie die Aufnahme von mehreren unrichtigen Ausgabenpositionen in die Jahresabrechnung, die einen Gesamtbetrag von über € 100.000,- betragen haben.²⁹⁶

Das Minderheitsrecht auf Auflösung des Verwaltungsvertrages wegen grober Pflichtverletzung nach Fall 2 des § 30 Abs 1 Z 5 WEG korrespondiert, wie bereits erwähnt, direkt mit § 21 Abs 3 WEG. Die Entscheidung des Gerichts ist wiederum rechtsgestaltend.²⁹⁷

²⁹² *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 43; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 7; OGH 31.1.2023, 5 Ob 106/22g Zak 2023/200 S 116 - Zak 2023,116 = OIZ 2023,34/Heft 6 = immolex 2023/117 S 257 (*Räth*) - immolex 2023,257 (*Räth*); OGH 31.7.2019, 5 Ob 107/19z immolex-LS 2019/58 = wobl 2020,253/80 (*Hausmann*) - wobl 2020/80 (*Hausmann*) = MietSlg 71.438; OGH 11.2.2010, 5 Ob 147/09t wobl 2011,15/7 (*Schauer*) - wobl 2011/7 (*Schauer*) = MietSlg 62.440 = MietSlg 62.452; RIS-Justiz RS0083249, zuletzt OGH 5 Ob 202/23a; RIS-Justiz RS0042763, zuletzt OGH 5 Ob 202/23a.

²⁹³ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 43; OGH 31.1.2023, 5 Ob 106/22g Zak 2023/200 S 116 - Zak 2023,116 = OIZ 2023,34/Heft 6 = immolex 2023/117 S 257 (*Räth*) - immolex 2023,257 (*Räth*); RIS-Justiz RS0101593, zuletzt OGH 5 Ob 115/09m.

²⁹⁴ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 43; OGH 1.4.2008, 5 Ob 293/07k immolex-LS 2008/55 = immolex 2008,314/139 - immolex 2008/139 = wobl 2009,18/8(*Call*) - wobl 2009/8(*Call*) = MietSlg 60.451.

²⁹⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 43; OGH 20.3.2007, 5 Ob 48/07f.

²⁹⁶ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 43; OGH 24.1.2013, 5 Ob 244/12m Zak 2013/224 S 121 - Zak 2013,121 = immolex 2013/77 S 239 (*Ehrlich*) - immolex 2013,239 (*Ehrlich*) = MietSlg 65.481.

²⁹⁷ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 43.

4.2.6 Bestellung eines (vorläufigen) Verwalters gem § 30 Abs 1 Z 6 WEG

Im WEG findet sich keine Bestimmung, die eine Verpflichtung der Eigentümergeinschaft zur Bestellung eines Verwalters normiert. Daher kann der Übergang von der Selbst- zur Fremdverwaltung, sowie die Beendigung der Selbstverwaltung und die Wahl der Person des Verwalters, nur von der Mehrheit der Wohnungseigentümer (durch rechtskräftigen Beschluss) gem § 28 Abs 1 Z 5 WEG beschlossen werden.²⁹⁸ Davon abgesehen sieht § 30 Abs 1 Z 6 WEG ein Minderheitsrecht jedes Wohnungseigentümers auf gerichtliche Bestellung eines gemeinsamen Verwalters gem §§ 19 ff WEG oder eines vorläufigen Verwalters gem § 23 WEG vor.²⁹⁹

Der antragstellende Wohnungseigentümer hat, damit eine rechtsgestaltende Entscheidung des Außerstreitgerichts auf Bestellung des Verwalters erfolgen kann, das Vorliegen eines wichtigen Interesses zu behaupten und nachzuweisen. Die Aufrechterhaltung der bestehenden Selbstverwaltung durch die Miteigentümer muss daher unmöglich oder untunlich sein. Des Weiteren muss die Bestellung eines Verwalters im Interesse aller Miteigentümer liegen.³⁰⁰ Im Verfahren muss allen Mit- und Wohnungseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, sich einerseits zur Zweckmäßigkeit der Bestellung des Verwalters und andererseits zur Geeignetheit der dafür angedachten Person zu äußern.³⁰¹ Für die Bestellung eines vorläufigen Verwalters gem § 23 WEG muss neben der angesprochenen Unmöglichkeit oder Untunlichkeit der

²⁹⁸ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 45.

²⁹⁹ Beer/Vospernik in Illredits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 11; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 45; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 27; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 8.

³⁰⁰ Beer/Vospernik in Illredits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 11; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 46; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 27; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 8; OGH 19.9.2022, 5 Ob 84/22x immo aktuell 2022/55 S 337 (Höllwerth) - immo aktuell 2022,337 (Höllwerth) = Zak 2022/703 S 378 - Zak 2022,378 = immolex 2023/25 S 57 (Räth) - immolex 2023,57 (Räth) = NZ 2023/6 S 14 (Terlitz) - NZ 2023,14 (Terlitz) = wobl 2023/141 S 453 (Trojer) - wobl 2023,453 (Trojer) = SZ 2022/81; OGH 6.4.2022, 5 Ob 19/22p immo aktuell 2022/30 S 165 (Höllwerth) - immo aktuell 2022,165 (Höllwerth) = immolex 2022/118 S 257 (Plank) - immolex 2022,257 (Plank); OGH 13.3.2018, 5 Ob 204/17m Zak 2018/368 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S 225 (Punt) - immolex 2018,225 (Punt) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBI 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457; OGH 22.11.2016, 5 Ob 185/16s immolex-LS 2017/12 = Zak 2017/92 S 55 - Zak 2017,55; OGH 24.6.2008, 5 Ob 129/08v immolex-LS 2008/71 = immolex-LS 2008/73 = immolex-LS 2008/74 = immolex-LS 2008/75 = wobl 2008,330/122 (Call) - wobl 2008/122 (Call) = Jus-Extra OGH-Z 4520 = Zak 2008/577 S 335 - Zak 2008,335 = JBI 2009,45 = MietSlg 60.442 = MietSlg 60.453 = MietSlg 60.475; OGH 27.10.1992, 5 Ob 85/92; RIS-Justiz RS0083080, zuletzt OGH 5 Ob 84/22x; RIS-Justiz RS0105715, zuletzt OGH 5 Ob 84/22x.

³⁰¹ Beer/Vospernik in Illredits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 11.

Aufrechterhaltung der Selbstverwaltung eine konkrete Dringlichkeit vorliegen, die nachweisbar ist.³⁰²

Ob das Gericht im Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 3 WEG einen dauerhaften Verwalter gem § 19 ff WEG oder einen vorläufigen Verwalter gem § 23 WEG zu bestellen hat, hängt allein vom Antrag des Wohnungseigentümers ab. Dieser hat daher sein Begehren dementsprechend zu konkretisieren. Nimmt die Eigentümergeinschaft die Bestellung eines Verwalters gem § 23 S 1 WEG vor, bedeutet dies gleichzeitig auch das Ende der Vertretungsbefugnis des vorläufig bestellten Verwalters. Geschieht dies während eines laufenden Verfahrens auf Bestellung eines vorläufigen Verwalters, so hat das Gericht den Antrag des Wohnungseigentümers auf Bestellung eines vorläufigen Verwalters aufgrund der bereits erfolgten Bestellung eines neuen Verwalters abzuweisen. Dasselbe muss auch dann gelten, wenn der Mehrheitsbeschluss Gegenstand eines Anfechtungsverfahrens ist. Da es sich hierbei um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt, ist dieser (vorläufig) rechtswirksam und sofort vollziehbar. Die Bestellung eines vorläufigen Verwalters ist daher nicht möglich, wenn ein Beschlussanfechtungsverfahren im Hinblick auf die Bestellung eines Verwalters anhängig ist.³⁰³

Das Minderheitsrecht auf Bestellung eines Verwalters gem § 30 Abs 1 Z 6 WEG kommt zwar jedem Eigentümer zu. Die Auswahl der Person des Verwalters obliegt jedoch der Mehrheit der Eigentümergeinschaft. Diese hat daher innerhalb der vom Gericht festgelegten Frist einen Verwalter namhaft zu machen.³⁰⁴ Dabei muss auch die Bereitschaft des namhaft gemachten Verwalters zur Übernahme der Verwaltung der Liegenschaft nachgewiesen werden. Wurde die Namhaftmachung von der Mehrheit unterlassen, so hat das Gericht die Auswahl selbst vorzunehmen und den Verwalter zu

³⁰² *Painsi* in *Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 47; OGH 6.4.2022, 5 Ob 19/22p immo aktuell 2022/30 S 165 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2022,165 (*Höllwerth*) = immolex 2022/118 S 257 (*Plank*) - immolex 2022,257 (*Plank*); OGH 13.3.2018, 5 Ob 204/17m Zak 2018/368 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S 225 (*Punt*) - immolex 2018,225 (*Punt*) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBl 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457; RIS-Justiz RS0105715 (T6), zuletzt OGH 5 Ob 84/22x.

³⁰³ *Painsi* in *Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 48; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 27; OGH 13.3.2018, 5 Ob 204/17m Zak 2018/368 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S 225 (*Punt*) - immolex 2018,225 (*Punt*) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBl 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457.

³⁰⁴ *Painsi* in *Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 49; LGZ Wien 10.11.1977, 41 R 543/77 MietSlg 29.510.

bestellen.³⁰⁵ Die Bestellung eines Verwalters gem § 30 Abs 1 Z 6 WEG kann (muss aber nicht) in einem kombinierten Antrag auf Auflösung des Verwaltungsvertrages wegen grober Pflichtverletzung nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG erfolgen. Dabei ist jedoch auf das Wiederbestellungsverbot des § 21 Abs 3 WEG Rücksicht zu nehmen. Der Antrag hat sich jedenfalls gegen den Verwalter zu richten.³⁰⁶

Im Anwendungsbereich des ABGB findet sich kein vergleichbares Minderheitsrecht zu § 30 Abs 1 Z 6 WEG. Ohne Zustimmung des Mehrheitseigentümers scheidet eine Fremdverwalterbestellung von vornherein aus. Auch eine Bestimmung zum Schutz der Minderheit vor der Dominanz des Mehrheitseigentümers, wie nach § 30 Abs 2 WEG, kennt das ABGB nicht.³⁰⁷

4.2.7 Aufhebung und Änderung der Hausordnung gem § 30 Abs 1 Z 7 WEG

Nach § 30 Abs 1 Z 7 WEG kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung oder Abänderung einer Bestimmung der Hausordnung begehren, sofern diese ihn in seinen schutzwürdigen Interessen verletzt oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar ist.³⁰⁸ Der Begriff der ‚Hausordnung‘, welcher im Gesetz nicht näher definiert wird, ergibt sich aus der Verkehrsauffassung bzw aus der Verkehrsübung. Das Außerstreitgericht hat als Vorfrage immer zu prüfen, ob eine von der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Maßnahme auch als eine für eine Hausordnung typische Verhaltensregel anzusehen ist. Handelt es sich nämlich um eine Maßnahme nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG, so ist eine Überprüfung dieser Mehrheitsentscheidung nach § 30 Abs 1 Z 7 WEG ausgeschlossen. Der OGH hat bspw nach Z 7 dieser Bestimmung die Überprüfung und Abänderung eines Mehrheitsbeschlusses, neben einer über eine Sprechanlage zu öffnenden Hauseingangstür eine nur von innen oder durch einen Schlüssel zu öffnende Sperre der zweiten Hauseingangstür anzubringen, für zulässig

³⁰⁵ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 49.

³⁰⁶ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 50; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 8.

³⁰⁷ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 51; OGH 14.2.2013, 5 Ob 249/12x Zak 2013/249 S 138 - Zak 2013,138 = immolex-LS 2013/44 = immolex-LS 2013/45 = JBI 2013,506 = Fidler, wobl 2013,189 = wobl 2013,211/75 - wobl 2013/75 = RZ 2013,196 EÜ174 - RZ 2013 EÜ174 = ecolex 2013/293 S 713 - ecolex 2013,713 = SZ 2013/18 = MietSlg 65.099 (4) = Böhm/Palma, wobl 2017,211 (Rechtsprechungsübersicht).

³⁰⁸ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 12; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 52; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 29; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9.

erachtet, da dies für den im 5. Stock wohnenden Antragsteller nach billigem Ermessen als unzumutbar zu bewerten ist.³⁰⁹

Der antragstellende Wohnungseigentümer kann gem § 30 Abs 1 Z 7 WEG die Aufhebung oder die Änderung einzelner Punkte der Hausordnung begehren, die diesen in seinen schutzwürdigen Interessen beeinträchtigen oder für diesen unzumutbar sind.³¹⁰ Schutzwürdige Interessen des Wohnungseigentümers sind grds immer dann verletzt, wenn in sachlich unbegründeter, unverhältnismäßiger oder diskriminierender Weise in seine Rechte eingegriffen wird.³¹¹ Das Gericht hat als Voraussetzung für die Aufhebung oder Abänderung von Bestimmungen der betreffenden Hausordnung eine umfangreiche Interessensabwägung vorzunehmen. Beispiele aus der Rsp sind ua die Unterlassung des Klavierspielens (OGH 1 Ob 6/99k MietSlg 51.016; OGH 7 Ob 286/03i immolex 2004/97 (*Iby*) = wobl 2004/78 (*Vonkilch*) = MietSlg 56.023/4 = *Illedits*, wobl 2004,300; OGH 9 Ob 13/12w), ein unüblicher Badezimmergebrauch (OGH 5 Ob 257/01g MietSlg 53.028), das Abstellen von Fahrrädern im Abstellraum (OGH 5 Ob 133/95) sowie die Nachtabsenkung der Heizungsanlage (OGH 5 Ob 81/91).³¹² Prinzipiell soll jedem Wohnungseigentümer die verkehrsübliche Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts gestattet sein, sofern die Hausordnung oder der Wohnungseigentumsvertrag keine gegenteiligen Regelungen vorsehen. Unannehmlichkeiten, die typischerweise beim Zusammenleben in einem Wohnhaus vorkommen, sind in Kauf zu nehmen.³¹³ Unter Umständen kann jedoch nach der Jud (OGH 9 Ob 13/12w, fehlende Trittschalldämmung) auch eine besondere Rücksichtnahme gefordert sein.³¹⁴

Bei einer Änderung der Hausordnung ist also stets auf die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen, da diese ansonsten wiederum eine Änderung der Hausordnung unter Inanspruchnahme des Minderheitsrechts nach Z 7

³⁰⁹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 52 f.; OGH 8.10.1991, 5 Ob 81/91.

³¹⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 54; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 31.

³¹¹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 56.

³¹² *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9.

³¹³ *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9; OGH 19.3.2013, 4 Ob 24/13b Zak 2013/311 S 174 - Zak 2013,174 = immolex-LS 2013/52 = AnwBl 2013,405 = immolex 2013/80 S 247 (*Cerha*) - immolex 2013,247 (*Cerha*) = MietSlg 65.028 = MietSlg 65.686.

³¹⁴ *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9; OGH 29.5.2012, 9 Ob 13/12w JBl 2012,518 = bbl 2012,224/195 - bbl 2012/195 = EvBl-LS 2012/150 = Zak 2012/490 S 257 - Zak 2012,257 = wobl 2012,387/126 - wobl 2012/126 = *Thon*, immolex 2013,331 (Rechtsprechungsübersicht) = MietSlg 64.025 = MietSlg 64.488 = Der Mieter 2012,11/Heft 4 (Seebacher).

beanspruchen können. Das Gericht kann auch die gänzliche Aufhebung der Hausordnung veranlassen. Eine neue Hausordnung kann jedoch nur von der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft gem § 24 Abs 4 WEG im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses nach § 28 Abs 1 Z 7 WEG jederzeit aufgestellt werden.³¹⁵ Nach dem Zweck der Bestimmung kann zusammenfassend somit nicht nur die von der Mehrheit beschlossene Hausordnung, sondern auch die bereits einmal vom Gericht abgeänderte Hausordnung nach Z 7 abgeändert oder aufgehoben werden.

Diese Möglichkeit steht jedenfalls auch wieder der Mehrheit der Wohnungseigentümer gem § 24 Abs 4 WEG offen. Darüber hinaus besteht grds auch die Möglichkeit, eine vom Verwalter aufgestellte Hausordnung nach § 30 Abs 1 Z 7 WEG abzuändern oder aufzuheben. Es ist jedoch str, ob dieser überhaupt dazu befugt ist, eine Hausordnung selbständig zu erlassen bzw ob er diese abändern oder aufheben kann.³¹⁶ Nach *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer* ist der Verwalter nämlich dazu gar nicht erst in der Lage – er hat nicht einmal für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen. Dieser Umstand ist vielmehr Sache der (Mit- bzw) Wohnungseigentümer.³¹⁷

Das Individualrecht des § 30 Abs 1 Z 7 WEG reicht nach seinem klaren Wortlaut auch nicht so weit, dass ein einzelner Wohnungseigentümer bei Untätigkeit der Mehrheit die erstmalige Erlassung einer Hausordnung begehren kann.³¹⁸ Nach der Ansicht von *Dirnbacher*³¹⁹ und diesem folgend *Call*³²⁰ ist jedoch unter den Voraussetzungen des § 30 Abs 2 WEG die erstmalige Erlassung einer Hausordnung im außstrVerf möglich.³²¹ Kein Gegenstand des Individualrechts ist weiters eine zumutbare Regelung der Hausordnung, die nicht die Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers

³¹⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 54; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 31.

³¹⁶ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 58.

³¹⁷ *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9.

³¹⁸ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 12; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 55; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 29; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9; OGH 13.4.1999. 5 Ob 54/99y immolex 1999,300 = wobl 2000,49 (*Call*) = MietSlg 51.529 = *Thon*, immolex 2013,331 (Rechtsprechungsübersicht).

³¹⁹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 55; *Dirnbacher*, WEG 2000: Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 1999 (1999) 100.

³²⁰ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 55; *Call*, Glosse zu OGH 5 Ob 54/99y wobl 2000,49.

³²¹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 55; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 29.

unverhältnismäßig verletzt, bei der Prüfung der Frage, ob eine andere Regelung nicht zweckmäßiger wäre.

MaW ist es für die Inanspruchnahme von § 30 Abs 1 Z 7 WEG nicht ausreichend, dass eine andere als die vorgesehene Lösung günstiger wäre.³²² Das Gericht kann iSd § 30 Abs 1 Z 7 WEG Bestimmungen der Hausordnung somit nur einschränken oder aufheben. Eine Ersetzung (dieser) ist nicht möglich. Auch die unmittelbare Erzwingung von Bestimmungen einer Hausordnung sind nicht vorgesehen.³²³ Die Entscheidung des Außerstreitgerichts ist wiederum rechtsgestaltend.³²⁴

4.2.8 Feststellung der Unwirksamkeit einer Gemeinschaftsordnung gem § 30 Abs 1 Z 8 WEG

Die Gemeinschaftsordnung gem § 26 WEG ist von der Hausordnung nach § 28 WEG zu unterscheiden und kann nur einstimmig erlassen werden.³²⁵ Daher kann die Beschlussfassung über eine konkrete Maßnahme nicht Gegenstand einer Gemeinschaftsordnung sein.³²⁶ Durch das WEG 2002 wurde in § 30 Abs 1 Z 8 WEG ein völlig neues Individualrecht geschaffen, welches ebenfalls mit dem neuen Rechtsinstitut der Gemeinschaftsordnung iSd § 26 WEG im Zusammenhang steht.³²⁷ Demnach kann der einzelne Wohnungseigentümer einen Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Bestimmung der Gemeinschaftsordnung stellen, wenn diese den Vorgaben des § 26 WEG widerspricht.³²⁸ MaW richtet sich das Minderheitsrecht des § 30 Abs 1 Z 8 WEG also auf die gerichtliche ‚Aufhebung‘ oder ‚Änderung‘ jener Bestimmungen, die

³²² Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 12; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch* WEG⁵ § 30 WEG Rz 31; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9; OGH 13.4.1999, 5 Ob 54/99y immolex 1999,300 = wobl 2000,49 (Call) = MietSlg 51.529 = Thon, immolex 2013,331 (Rechtsprechungsübersicht).

³²³ Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 9; OGH 13.4.1999, 5 Ob 54/99y immolex 1999,300 = wobl 2000,49 (Call) = MietSlg 51.529 = Thon, immolex 2013,331 (Rechtsprechungsübersicht).

³²⁴ Painsi in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 52; Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 42.

³²⁵ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 13; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 10.

³²⁶ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 13; OGH 27.6.2017, 5 Ob 19/17f Zak 2017/469 S 277 - Zak 2017,277 = Kothbauer, immolex 2017,328 = RZ 2017,284 EÜ200, 201, 202, 203 - RZ 2017 EÜ200 - RZ 2017 EÜ201 - RZ 2017 EÜ202 - RZ 2017 EÜ203 = EvBl 2017/157 S 1084 - EvBl 2017,1084 = wobl 2018,24/5 - wobl 2018/5 = immolex 2018/62 S 186 (Richter) - immolex 2018,186 (Richter) = MietSlg 69.433 = MietSlg 69.437.

³²⁷ Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 32.

³²⁸ Painsi in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 59.

nicht dem gesetzlichen Regelungsbereich der Gemeinschaftsordnung des § 26 WEG entsprechen, oder nicht einstimmig zustande gekommen sind.³²⁹ Unter ‚Änderung‘ ist jedoch keine ‚Veränderung‘ des Inhalts der Gemeinschaftsordnung gemeint, sondern vielmehr die Entfernung bzw. Aufhebung der gesetzwidrigen Teile. Das Gericht ist nicht befugt, diese durch eine andere Bestimmung zu ersetzen.³³⁰

Die Gemeinschaftsordnung kann bestimmte Vereinbarungen über die Willensbildung enthalten und/oder gewisse Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft vorsehen. Sie regelt somit einzelne Vertragspunkte, die unter den Wohnungseigentümern und deren Rechtsnachfolgern unabhängig von der Ersichtlichmachung im Grundbuch Rechtswirksamkeit erlangen.³³¹ Andere Vereinbarungen der Wohnungseigentümer stellen hingegen, obgleich sie im Verhältnis zwischen den die Vereinbarung abschließenden Wohnungseigentümern durchaus bindend sein können, keine Gemeinschaftsordnung gem § 26 WEG dar.³³²

Die Entscheidung des Gerichts im Verfahren über einen potenziellen Verstoß einer Gemeinschaftsordnung gegen die zwingenden Grundsätze des WEG hat bloß feststellende Wirkung.³³³

4.2.9 Aufkündigung eines Mietvertrags über einen Kfz-Abstellplatz gem § 30 Abs 1 Z 9 WEG

Im Allgemeinen hat die Eigentümergemeinschaft gem § 28 Abs 2 WEG, unabhängig von anderen gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen, die Möglichkeit, Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Kfz-Abstellplätze mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, sobald bei einem Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft Eigenbedarf entsteht. Bei einem

³²⁹ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 13; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 10.

³³⁰ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 13; Painsi in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 60; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 10.

³³¹ Painsi in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 59; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 10; OGH 27.6.2017, 5 Ob 19/17f Zak 2017/469 S 277 - Zak 2017,277 = Kothbauer, immolex 2017,328 = RZ 2017,284 EÜ200, 201, 202, 203 - RZ 2017 EÜ200 - RZ 2017 EÜ201 - RZ 2017 EÜ202 - RZ 2017 EÜ203 = EvBl 2017/157 S 1084 - EvBl 2017,1084 = wobl 2018,24/5 - wobl 2018/5 = immolex 2018/62 S 186 (Richter) - immolex 2018,186 (Richter) = MietSlg 69.433 = MietSlg 69.437; OGH 20.2.1990, 5 Ob 52/89.

³³² Painsi in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 59.

³³³ Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 10.

Mietverhältnis mit einem Wohnungseigentümer gilt dies nur, wenn dieser mehr als einen Abstellplatz angemietet hat und der Bedarf des anderen Wohnungseigentümers nach einer Interessenabwägung schwerer wiegt.³³⁴ Nur in Bezug auf die Rechtsposition als Mieter eines Kfz-Abstellplatzes wird der schlichte Miteigentümer im ‚Mischhaus‘ dem Wohnungseigentümer gem § 56 Abs 12 WEG gleichgestellt.³³⁵

§ 30 Abs 1 Z 9 WEG gewährt zur Durchsetzung dieser Kündigung, also unter Inanspruchnahme des besonderen Kündigungsgrunds nach § 28 Abs 2 WEG, dem einzelnen Wohnungseigentümer ein entsprechendes (Individual-)Recht auf eine Entscheidung des Gerichts. Das Minderheitsrecht des § 30 Abs 1 Z 9 WEG findet jedoch nur auf Mietverträge gem § 28 Abs 1 Z 8 WEG über einen zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörigen Kfz-Abstellplatz Anwendung, die die Eigentümergeinschaft mit einem Dritten, der nicht Wohnungseigentümer ist, abgeschlossen hat. Somit ergänzt das bei Bedarf eines Wohnungseigentümers bestehende Individualrecht auf Kündigung eines Mietvertrags über einen Kfz-Abstellplatz nach § 30 Abs 1 Z 9 WEG die in § 28 Abs 2 WEG geregelte Bestimmung, welche die Kündigung von Kfz-Abstellplätzen zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung zählt.³³⁶

Wurde ein Verwalter bestellt, so ist die rechtliche Handlungsbefugnis der Miteigentümer derart beschränkt, dass diese nur durch ihn selbst handeln können. Da der einzelne Miteigentümer rechtlich nicht befugt ist, selbständige Verwaltungshandlungen durchzuführen, kann dieser allein auch keine unmittelbare Kündigung vornehmen.³³⁷

Mietverträge über Kfz-Abstellplätze, die sich im Wohnungseigentum oder Zubehör-Wohnungseigentum befinden, können weder über das besondere Kündigungsrecht des § 28 Abs 2 WEG noch durch das damit korrespondierende Individualrecht nach § 30 Abs 1 Z 9 WEG gekündigt werden. Das gleiche gilt für Mietverträge, die die

³³⁴ *Painsi* in *Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 61; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 681 f.

³³⁵ *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 28 WEG Rz 101; *Painsi* in *Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 61; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 4.

³³⁶ *Painsi* in *Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 62; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 11.

³³⁷ *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 11; OGH 11.3.1994, 1 Ob 529/94 ImmZ 1994,490 = WoBl 1994,209 (Call) = SZ 67/40 = MietSlg 46.078 = MietSlg 46.170 = MietSlg 46.176 (8).

Eigentümergeinschaft über sonstige verfügbare allgemeine Teile gem § 28 Abs 1 Z 8 und Z 9 WEG abgeschlossen hat.³³⁸

Nach dem Wortlaut des § 30 Abs 1 Z 9 WEG wird die Möglichkeit zur Aufkündigung eines mit einem Wohnungseigentümer abgeschlossenen Mietvertrags über einen Kfz-Abstellplatz nicht erfasst. Dies liegt insb daran, dass diese Bestimmung ausdrücklich auf § 28 Abs 1 Z 8 WEG verweist und dort nur Verträge mit Dritten, die nicht Wohnungseigentümer der Liegenschaft sind, genannt sind.³³⁹ Es ist daher str, ob das Individualrecht entgegen des Gesetzeswortlauts auch in diesem Fall, also auf Mietverträge die mit einem Liegenschaftseigentümer abgeschlossen wurden, zur Anwendung gelangt.³⁴⁰ Dies verneint Würth³⁴¹, mit der Begründung des klaren Gesetzestextes: Seit der WRN 1999 ist die Divergenz zwischen § 28 Abs 2 WEG und § 30 Abs 1 Z 9 WEG hinlänglich bekannt. Auch in der Lehre wurde ausdrücklich darauf hingewiesen. Der Gesetzgeber hat trotz alledem keine derartige Anpassung unternommen, wodurch hier nicht von einer unabsichtlichen Gesetzeslücke gesprochen werden kann.³⁴²

Vonkilch³⁴³, und ihm folgend, auch Painsi³⁴⁴ sind der Auffassung, dass § 30 Abs 1 Z 9 WEG analog auf die Aufkündigung von Mietverträgen über Stellplätze anwendbar ist, die mit einem Liegenschaftseigentümer abgeschlossen wurden, um ein ungerechtfertigtes Schutzdefizit zu vermeiden und einen Wertungswiderspruch zu verhindern. In beiden Fällen ist die Interessenslage für den Wohnungseigentümer, welcher einen Eigenbedarf geltend machen will, gleich gelagert. Es besteht kein sachlicher Grund dafür, dem Wohnungseigentümer in einem Fall (Mietvertrag mit einem Dritten, sprich Liegenschaftsfremden) das Antragsrecht nach § 30 Abs 1 Z 9 WEG zu gewähren, diesem aber in einem anderen Fall (Mietvertrag mit einem Wohnungseigentümer) bei Untätigkeit der Mehrheit (ausgenommen im Rahmen des § 30 Abs 2 WEG) keinen Rechtsbehelf zur Verfügung zu stellen. Daher kann auch nicht davon ausgegangen

³³⁸ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 62.

³³⁹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 63.

³⁴⁰ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 14.

³⁴¹ Würth in Rummell/Lukas/Geroldinger, ABGB³ § 28 WEG Rz 10.

³⁴² Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 14; Würth in Rummell/Lukas/Geroldinger, ABGB³ § 28 WEG Rz 10; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 11.

³⁴³ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 35.

³⁴⁴ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 63.

werden, dass der Gesetzgeber bewusst eine unterschiedliche Regelung der beiden Fälle wollte.³⁴⁵

Im Gegensatz zu den Individualrechten des § 30 Abs 1 Z 1 bis 8 WEG, wonach das Antragsrecht dem Wohnungseigentümer und dem schlichten Miteigentümer gleichermaßen zustehen, ist nach Z 9 der Bestimmung nur der Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit antragslegitimiert. Das Antragsrecht bleibt somit dem Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes und dem schlichten Miteigentümer in einem ‚Mischhaus‘ verwehrt. Der (antragsbefugte) Wohnungseigentümer hat die Voraussetzungen des besonderen Kündigungsgrunds nach § 28 Abs 2 WEG, dabei insb den geforderten Eigenbedarf an dem entsprechenden Kfz-Abstellplatz, zu behaupten und nachzuweisen. Die Fristen nach § 28 Abs 2 WEG gelten auch für die Aufkündigung nach § 30 Abs 1 Z 9 WEG. Die Entscheidung des Gerichts ersetzt sodann die Zustimmung zur Vornahme der Kündigung des betroffenen Mietvertrages gem § 367 EO.³⁴⁶

4.3 Dominator-Regelung nach § 30 Abs 2 WEG

§ 30 Abs 2 WEG gewährt dem einzelnen Wohnungseigentümer einen zusätzlichen Minderheitsschutz vor der Dominanz eines Mehrheitseigentümers bzw der Stimmenmehrheit eines einzelnen Wohnungseigentümers gem § 24 Abs 4 WEG, sowie bei der Stimmenmehrheit mehrerer Eigentümer, die in einem familiären oder wirtschaftlichen Näheverhältnis stehen. Das Gesetz spricht hierbei von einem ‚Mehrheitseigentümer‘. Daraus lässt sich ableiten, dass der Begriff des Mehrheitseigentümers und der des Dominators synonym verstanden werden können. In diesem Fall kommt jedem anderen Wohnungseigentümer das Recht zu, das Außerstreitgericht auch in allen anderen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, die nicht in § 30 Abs 1 WEG aufgezählt sind, anzurufen, sofern dem antragstellenden Wohnungseigentümer aus einer Handlung oder Unterlassung des Dominators ein unverhältnismäßiger Nachteil droht.³⁴⁷ Das Minderheitsrecht des Abs 2 auf gerichtliche

³⁴⁵ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 63; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 35.

³⁴⁶ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 64; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 44.

³⁴⁷ Beer/Vospernik in Illredits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 15; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 65 ff; Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 685 f.; Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Würth/Zingher/Kovanyil/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12.

Kontrolle der Verwaltungsführung greift somit nur im Bereich der ordentlichen Verwaltung. Verfügungsakte iSd § 828 ABGB und Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 WEG bzw §§ 834 f ABGB des Dominators können daher nicht im Rahmen des § 30 Abs 2 WEG bekämpft werden.³⁴⁸

Unter dem Regime des WEG 1975 galt der Grundsatz, dass der Minderheit keine Möglichkeit eingeräumt wurde, gegen eine von der Mehrheit beschlossene Maßnahme im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Dieser Zustand, also der Ausschluss der gerichtlichen Kontrolle von Verwaltungsmaßnahmen der Mehrheit, hat sich insb in jenen Fällen als unzureichend erwiesen, in denen der Alleineigentümer im ‚Altbau‘ Miteigentumsanteile unter Begründung von Wohnungseigentum abverkauft und sich dabei die Anteilsmehrheit zurückbehält, wodurch dieser im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ohne Rücksicht auf die Minderheit völlig frei wie ein Alleineigentümer der Liegenschaft agieren kann. Erst mit der Einführung des § 13a Abs 2 WEG 1975, der mit der WRN 1999 Einzug in das WEG fand, räumte der Gesetzgeber mit der sogenannten ‚Dominator-Regelung‘ dem dominierten Wohnungseigentümer das Recht ein, sich gegen Maßnahmen, Unterlassungen oder Weisungen (an den Verwalter) eines Dominators zur Wehr zu setzen. Aufgrund der rechtlichen Schranken bzw Einschränkungen dieses Minderheitsrechts bleibt der größte Teil der ordentlichen Verwaltung jedoch weiterhin von einer gerichtlichen Kontrolle unberührt, was die praktische Relevanz des jetzigen § 30 Abs 2 WEG freilich erheblich einschränkt.

Dieses Minderheitsrecht hat im Rahmen der WEG-Nov 2022, vor dem Hintergrund der von dieser Nov geschaffenen Erleichterung hinsichtlich des Zustandekommens von Mehrheitsbeschlüssen und der damit verbundenen Zunahme von ‚Dominatorn‘ in Eigentümergeinschaften, eine Modifikation erfahren. Dies zeigt sich darin, dass ein Wohnungseigentümer nun auch dann als Dominator anzusehen ist, wenn er zwar nicht über die Anteilsmehrheit, aber zumindest über 1/3 der Anteile der Liegenschaft verfügt und das passive Verhalten der übrigen Wohnungseigentümer diesem einen erheblichen Einfluss auf die Willensbildung innerhalb der Eigentümergeinschaft verschafft.³⁴⁹

³⁴⁸ Prader, Minderheitsrecht gegen den „Dominator“, MANZ Wohnrecht-E 2022/29/04.

³⁴⁹ Painsi in Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 66; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 47.

§ 30 Abs 2 WEG ermöglicht dem antragstellenden Wohnungseigentümer in einem sehr eingeschränkten Bereich eine inhaltliche gerichtliche Kontrolle von ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen der Mehrheit. Voraussetzung für den Eingriff des Außerstreitgerichtes nach § 30 Abs 2 S 1 WEG ist, dass der Wohnungseigentümer einem Dominator gegenüberstehen muss, welcher eine Maßnahme getroffen oder unterlassen bzw dem Verwalter aufgetragen oder untersagt hat, die zu einem unverhältnismäßigen Nachteil des Wohnungseigentümers führt. Das Gericht kann gem § 30 Abs 2 S 2 WEG dem Dominator bzw Mehrheitseigentümer die Rücknahme bereits getroffener, die Unterlassung beabsichtigter oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen auftragen. Vom Minderheitsrecht des Abs 2 sind also (ordentliche) Verwaltungshandlungen und Unterlassungen, als auch unmittelbare oder mittelbare Weisungen des Dominators an den Verwalter erfasst.³⁵⁰

Das Kontrollrecht reicht jedoch nicht so weit, dass jede Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen eines Minderheitseigentümers aus dem Gemeinschaftsverhältnis automatisch den Anwendungsbereich des § 30 Abs 2 WEG eröffnet. Dieser hat, sofern Handlungen oder Unterlassungen des Mehrheitseigentümers die Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigen, aber nicht mehr als eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu werten sind, vielmehr von seinen anderen Minderheitsrechten des WEG Gebrauch zu machen – insb jene nach § 29 WEG und §§ 834 f ABGB – und ist ansonsten auf den Klageweg angewiesen. Da das Individualrecht des Abs 2 nur auf die gerichtliche Kontrolle von Verwaltungshandlungen der ordentlichen Verwaltung begrenzt ist, müssen Verfügungsakte des Dominators gem § 828 ABGB und Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 WEG und §§ 828 ABGB außerhalb von § 30 Abs 2 WEG bekämpft werden.³⁵¹

Die gerichtliche Kontrolle der ‚dominierten‘ Eigentümergemeinschaft bezieht sich nicht nur auf aktiv veranlasste oder getroffene Maßnahmen, sondern auch auf Unterlassungen. Maßnahmen gegen die Untätigkeit setzen jedoch grds eine Pflicht zum Handeln voraus. In solchen Situationen kann idR auch das Individualrecht gem § 30 Abs 1 Z 1 WEG zur Abhilfe genutzt werden. Dieses Recht ist in Bezug auf die Untätigkeit

³⁵⁰ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 67 ff; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12; OGH 1.6.2022, 5 Ob 244/21z immolex 2022/155 S 348 (Räth) - immolex 2022,348 (Räth); OGH 8.5.2007, 5 Ob 22/07g immolex 2007/153.

³⁵¹ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 69; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 47; OGH 1.6.2022, 5 Ob 244/21z immolex 2022/155 S 348 (Räth) - immolex 2022,348 (Räth); OGH 8.5.2007, 5 Ob 22/07g immolex 2007/153 (Widmungsänderung).

weiter gefasst als § 30 Abs 2, da es keine Voraussetzung eines unverhältnismäßigen Nachteils für den Antragsteller stellt.³⁵²

Das Gericht nimmt im Verfahren gem § 52 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 30 Abs 2 WEG auch eine inhaltliche Prüfung der Verwaltungsmaßnahme des Mehrheitseigentümers bzw des Verwalters vor und hat notwendige Maßnahmen anzuordnen. Im Gegensatz dazu ist das Gericht bei der Prüfung einer Beschlussanfechtung nach § 52 Abs 1 Z 4 WEG iVm § 24 Abs 6 WEG lediglich auf die formale Richtigkeit des Beschlusses beschränkt.³⁵³ Im Rahmen des § 30 Abs 2 WEG wird gefordert, dass ein unverhältnismäßiger Nachteil des einzelnen Minderheitseigentümers vorliegt. Hierbei ist, aufgrund des eigentlichen Zwecks der Norm, der auf die Vermeidung von Missbrauchsständen gerichtet ist, eine restriktive Handhabung des Gerichts erforderlich. In diesem Sinne hat das Gericht eine Interessensabwägung zur Beantwortung der Frage durchzuführen, ob überhaupt ein unverhältnismäßiger Nachteil vorliegt. Ein gerichtlicher Eingriff in die Verwaltungsführung des Mehrheitseigentümers nach § 30 Abs 2 WEG ist nur dann gerechtfertigt, wenn das Interesse der Eigentümergemeinschaft an der Maßnahme in einem unverhältnismäßigen Missverhältnis zu der Beeinträchtigung des einzelnen Wohnungseigentümers steht. Der Nachteil für den Einzelnen muss also unverhältnismäßig größer sein als der Nutzen der Eigentümergemeinschaft bzw des Dominators.³⁵⁴ Das Gericht kann in diesem Fall die Unterlassung beabsichtigter, die Rücknahme bereits getroffener oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen beauftragen. Die Anrufung des Gerichts ist in Bezug auf Unterlassungen jederzeit möglich. Für bereits (an den Verwalter) aufgetragene oder vorgenommene Maßnahmen normiert § 30 Abs 2 WEG jedoch eine materiellrechtliche Anfechtungsfrist von drei Monaten. Der gegen den Mehrheitseigentümer bzw Eigentümer eines Drittels der Eigentumsanteile gem § 24 Abs 4 WEG gerichtete Antrag ist binnen drei Monaten ab Erkennbarkeit der Maßnahme bei Gericht einzubringen.³⁵⁵ Die Erkennbarkeit ab dem Zeitpunkt gegeben, „in dem die Maßnahme dem anderen Wohnungseigentümer bei entsprechender Wahrnehmung seiner Rechte – etwa durch das Studium der ihm

³⁵² Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 71.

³⁵³ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 73.

³⁵⁴ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 74; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12; LGZ Wien 25.8.2004, 39 R 227/04b MietSlg 56.517; LGZ Wien 6.6.2000, 40 R 143/00a MietSlg 52.551 (Erhöhung des Verwalterhonorars).

³⁵⁵ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 75; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 51; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12.

ordnungsgemäß übermittelten Vorausschau – zuteilgeworden wäre“.³⁵⁶ Bei der Prüfung der Erkennbarkeit dürfen die Anforderung jedoch nicht überspannt werden.³⁵⁷

Nach § 30 Abs 2 WEG fällt unter den Tatbestand dieser Bestimmung ein ‚Handeln‘ oder ‚Unterlassen‘, sowie ein ‚Auftrag‘ an den Verwalter oder ein ‚Untersagen‘ durch den Dominator. Dabei ist zu beachten, ob das Verhalten des Verwalters durch den Mehrheitseigentümer bzw Dominator beeinflusst wurde. Hat der Verwalter ohne Einfluss des Mehrheitseigentümers gehandelt, so kommt die Dominator-Regelung des § 30 Abs 2 WEG gar nicht zur Anwendung – und zwar unabhängig davon, ob dem Minderheitseigentümer dadurch ein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen ist. Hat der Mehrheitseigentümer hingegen den Inhalt der Vorausschau, etwa durch eine Weisung an den Verwalter beeinflusst, so kann der Minderheitseigentümer, der von der Maßnahme unverhältnismäßig benachteiligt ist, diese binnen 3 Monaten ab Zusendung oder Aushang durch das Gericht überprüfen lassen.³⁵⁸ An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass der Verwalter verpflichtet ist, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren.

Er hat zwar Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, aber nur sofern diese nicht gesetzwidrig sind. Gesetzwidrige Weisungen an den Verwalter sind daher unbeachtlich.³⁵⁹ Eine allein vom Mehrheitseigentümer (mit $\frac{3}{4}$ der Anteile) getragene Beschlussfassung bzgl § 25 Abs 1 WEG – Eigentümerversammlungen nur alle 5 Jahre, statt alle 2 Jahre abzuhalten –, ist gesetzwidrig.³⁶⁰

Die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft kann bei entsprechenden Miteigentumsverhältnissen auch in einem bloßen Willensakt des Dominators bzw Mehrheitseigentümers oder des Eigentümers eines Drittels der Miteigentumsanteile samt Stimmenmehrheit gem § 24 Abs 4 WEG bestehen. Liegt ein solcher vor, so muss differenziert werden: Besteht der Anschein eines Beschlusses, so bedarf es grds einer

³⁵⁶ AB zu Art III Z1 2056 BlgNR 20. GP.

³⁵⁷ *Painsi* in *Painsil/Schinnagl/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 75; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 51.

³⁵⁸ *Painsi* in *Painsil/Schinnagl/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 76.

³⁵⁹ *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12; OGH 29.6.2015, 6 Ob 3/14f bbl 2015,279/255 - bbl 2015/255 = RZ 2015,270 EÜ208 - RZ 2015 EÜ208 = RZ 2015,271 EÜ209, 210 - RZ 2015 EÜ209 - RZ 2015 EÜ210 = EvBl 2016/26 S 178 - EvBl 2016,178 = ecolex 2016/123 S 298 - ecolex 2016,298 = wobl 2016,233/83 (*Hausmann*) - wobl 2016/83 (*Hausmann*) = MietSlg 67.456.

³⁶⁰ *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12; OGH 30.8.2005, 5 Ob 138/05p immolex 2005,311 (*Prader*) = Zak 2005/89 S 56 - Zak 2005,56 = ImmZ 2006,69 = wobl 2006,156/61 (*Call*) - wobl 2006/61 (*Call*) = MietSlg 57.497.

Kundmachung der Willensbetätigung durch den Mehrheitseigentümer. Kommt es zu einer fristauslösenden Bekanntmachung dieses ‚Beschlusses‘, so hat sich die Bekämpfung dieser ‚Dominator-Entscheidung‘ formell nach Beschlussrecht zu richten. Andernfalls greift § 30 Abs 2 WEG.³⁶¹

Der Gesetzgeber hält gem § 30 Abs 2 WEG dem Dominator im ursprünglichen Sinn, der die Mehrheit der Miteigentumsanteile in seiner Hand hat, als auch den Mehrheitseigentümer des ‚neuen Typs‘, der die Stimmenmehrheit gem § 24 Abs 4 WEG besitzt, dem Fall gleich, in welchem mehrere Personen, die über die Stimmenmehrheit gem § 24 Abs 4 WEG verfügen, in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen. Das Gesetz klärt jedoch selbst nicht ab, wann ein ‚familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis‘ vorliegt – diese Formulierung wurde aus § 6 Abs 4 MaklerG übernommen. Ein familiäres Naheverhältnis wird wohl dann vorliegen, wenn die Personen nach den Bestimmungen des ABGB miteinander verwandt oder verschwägert sind. Auch der Lebensgefährte dieser Personen wird in einem familiären Naheverhältnis zu diesen stehen. Im konkreten Fall wird es jedoch immer einer Einzelfallbetrachtung bedürfen.

Ein wirtschaftliches Naheverhältnis wird bei organschaftlichen (Geschäftsführerposition des Wohnungseigentümers oder sonstige mittel- oder unmittelbaren Einflussmöglichkeiten) oder eigentumsrechtlichen Verflechtungen (Konzern, Mutter-Tochter Gesellschaft, Gesellschaftereigenschaft) gegeben sein.³⁶²

Die Passivlegitimation kommt, für die Geltendmachung des Individualrechts der dominierten Eigentümergemeinschaft, dem Dominator, sowie im Fall des Vorliegens eines familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses den davon betroffenen Wohnungseigentümern zu. Des Weiteren kommt den übrigen Mit- bzw Wohnungseigentümern Parteistellung im Verfahren zu. Nach den ErläutRV 989 BlgNR

³⁶¹ *Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 77; RIS-Justiz RS0121904, zuletzt OGH 5 Ob12/23k.*

³⁶² *Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 78.; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 48; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12.*

XXI besteht eine Beteiligungspflicht für sämtliche Wohnungseigentümer am Verfahren.³⁶³

4.4 Anzeigepflicht und Schadensabwehr nach § 30 Abs 3 WEG

4.4.1 Die Anzeigepflicht gem § 30 Abs 3 S 1 WEG

§ 30 Abs 3 S 1 WEG normiert eine (nach § 1097 ABGB nachgebildete) Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers. Dieser ist verpflichtet, dem (vorläufigen) Verwalter Schäden an den allgemeinen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft sowie ernste Schäden in einem Wohnungseigentumsobjekt unverzüglich anzuzeigen. Verstößt der Wohnungseigentümer gegen die in § 30 Abs 3 WEG ausdrücklich genannte Anzeigepflicht, so ist er zu Schadenersatz verpflichtet.³⁶⁴ Nicht nur eingetretene Schäden (zur Verhinderung von ‚ausufernden‘ Schäden und Folgeschäden), sondern auch drohende Schäden sind vom Wohnungseigentümer anzuzeigen. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Verwalter bereits Kenntnis von dem Schaden (bzw drohenden Schaden) erlangt hat. Der Wohnungseigentümer muss sich jedoch selbst davon überzeugen, dass der Verwalter Kenntnis hat. Aufgestellte Vermutungen oder Hinweise reichen hierfür nicht aus. Den säumigen Wohnungseigentümer trifft daher die Beweispflicht hinsichtlich der Kenntnis des Verwalters von dem Schaden.

Zwar besteht gem § 30 Abs 3 S 1 WEG eine Anzeigepflicht für Schäden, deren Beseitigung in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft gem § 28 Abs 1 Z 1 WEG (die zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft verpflichtet ist) fällt, wodurch auch ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt angezeigt werden müssen. Jedoch trifft die Anzeigepflicht nach dem Zweck der Norm nur den Eigentümer, in dessen Wohnungseigentumsobjekt der ernste Schaden aufgetreten ist.³⁶⁵ Zudem gilt die Anzeigepflicht nur gegenüber dem (vorläufigen) Verwalter. Liegt Selbstverwaltung vor, wird das Verschweigen von Schäden jedoch eine Verletzung der allgemeinen Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis darstellen und

³⁶³ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 52; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12.

³⁶⁴ Beer/Vosperek in Illerits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 17; Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 80; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 53; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 13.

³⁶⁵ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 81 f.; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 53.

den Wohnungseigentümer ersatzpflichtig machen.³⁶⁶ Hinsichtlich der Anzeigepflicht ist der Schaden ‚ohne Verzug‘, ergo ohne schuldhaftes Zögern, anzuzeigen.³⁶⁷

4.4.2 Das Recht zur eigenständigen Schadensabwehr gem § 30 Abs 3 S 2 WEG

§ 30 Abs 3 S 2 WEG normiert ebenfalls ein an § 1097 ABGB (Geschäftsführung im Notfall) angelehntes Minderheitsrecht, welches dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht gewährt, bei Gefahr in Verzug auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder des Verwalters, die zur Abwehr des Schadens notwendigen Maßnahmen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu treffen.³⁶⁸ Es handelt sich hierbei um ein echtes Selbsthilferecht, da der Einzelne in Ausnahmefällen Verwaltungshandlungen selbständig vornehmen kann.³⁶⁹

Die Schadensabwehr bedarf keiner Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Wohnungseigentümer – die Notwendigkeit, eine solche Zustimmung einholen zu müssen, würde den Erfolg der Abwehr des (unmittelbar bevorstehenden) Schadens vereiteln. Dasselbe gilt auch, wenn die Mehrheit oder der Verwalter von dem (drohenden) Schaden Kenntnis hat, aber keine oder nur verzögerte bzw unzureichende Abwehrmaßnahmen ergreift.³⁷⁰

Dieses Recht zur Schadensabwehr besteht daher auch bei Untätigkeit des Verwalters bzw der Wohnungseigentümer und unabhängig von einer gerichtlichen Entscheidung über einen Antrag nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG, wodurch es in großem Umfang eine unmittelbare Durchsetzung bestimmter Erhaltungsmaßnahmen dieses Individualrechts ermöglicht.³⁷¹ Der einzelne Wohnungseigentümer kann die zur Abwehr bzw zur

³⁶⁶ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 83; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ (2003) Rz 180; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 54.

³⁶⁷ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 84.

³⁶⁸ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 17; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 57.

³⁶⁹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 85; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 14; OGH 31.7.2019, 5 Ob 37/19f Zak 2019/574 S 317 - Zak 2019,317 = AnwBl 2019/301 S 731 - AnwBl 2019,731 = EvBl 2020/26 S 175 (Artnner) - EvBl 2020,175 (Artnner) = bbl 2019,254/232 - bbl 2019/232 = ecolex 2019/444 S 1019 - ecolex 2019,1019 = ZVR 2020/87 S 174 (Huber) - ZVR 2020,174 (Huber) = JBl 2020,260 (Terlitz) = Vonkilch, wobl 2020,223 = wobl 2020,257/83 (Hochleitner) - wobl 2020/83 (Hochleitner) = ZVR 2020/51 S 75 (Danzl, tabellarische Übersicht) - ZVR 2020,75 (Danzl, tabellarische Übersicht) = MietSlg 71.178.

³⁷⁰ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 86; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 58.

³⁷¹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 85; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 57 f.

Vermeidung der Vergrößerung des Schadens notwendige Maßnahmen auf Kosten der Gemeinschaft selbst vornehmen.³⁷² Eine Pflicht des Wohnungseigentümers zur aktiven Schadensabwehr sieht § 30 Abs 3 WEG nicht vor. Die Erhaltung des einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ist vielmehr in § 16 Abs 7 WEG normiert – dabei hat der einzelne Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen (wie Strom-, Gas-, Wasser- und Beheizungsanlagen etc) auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümer kein Nachteil erwächst. Freilich können darüber hinaus aus dem Gemeinschaftsverhältnis gewisse Schadensabwehrpflichten abgeleitet werden. Hierbei darf jedoch kein allzu strenger Maßstab angelegt werden.³⁷³

Hat der Wohnungseigentümer nun eine Maßnahme zur Schadensabwehr bei Gefahr in Verzug getroffen, steht ihm gegenüber der Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zu. In der Lehre ist die Rechtsnatur dieses Ersatzanspruches aber str.³⁷⁴ Der von der Gemeinschaft als Kosten iSd § 32 WEG zu tragende Ersatzanspruch ist von seinem Wesen nach *Faistenberger/Barta/Call*³⁷⁵ und *Vonkilch*³⁷⁶ als Anspruch nach § 837 S 3 ABGB zu qualifizieren. *Palten*³⁷⁷ und *Würth*³⁷⁸ vertreten die Auffassung, dass der Anspruch auf Aufwandsersatz als zusätzlicher Fall der angewandten Geschäftsführung nach § 1036 und § 1037 ABGB zu beurteilen ist. Dieser Standpunkt stützt sich darauf, dass durch das WEG 2002 ab der Bestellung eines Verwalters kein Miteigentümer mehr berechtigt ist, selbständig Verwaltungshandlungen vorzunehmen.³⁷⁹ *Kuprian*³⁸⁰ differenziert hingegen: Liegt eine eigenmächtige (stellvertretende) Verwaltungsmaßnahme vor, so ist § 837 ABGB anzuwenden. Handelt es sich hingegen um Aufwände, die außerhalb von Verwaltungstätigkeiten geleistet wurden, so richtet sich der Anspruch nach §§ 1035 ff ABGB.³⁸¹

³⁷² *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 85; OGH 3.4.2007, 5 Ob 19/07s immolex 2007/131 (*Prader*).

³⁷³ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 86.

³⁷⁴ *Beer/Vospornik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 17; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 87.

³⁷⁵ *Faistenberger/Barta/Call*, Wohnungseigentumsgesetz 1975 § 15 WEG 1975 Rz 30 f.

³⁷⁶ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 59.

³⁷⁷ *Palten*, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 181.

³⁷⁸ *Würth* in *Rummell/Lukas/Geroldinger*, ABGB³ § 30 WEG Rz 12; *Würth/Zingherl/Kovanyil/Ettersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 14.

³⁷⁹ *Würth/Zingherl/Kovanyil/Ettersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 14.

³⁸⁰ *Kuprian*, immolex 2004, 169.

³⁸¹ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 87.

Davon ist das nicht unter den Verwaltungsbegriff fallende Recht jedes Miteigentümers zu unterscheiden, wodurch Eingriffe in das gemeinsame Eigentum und somit auch in jeden Miteigentumsanteil im Wege von Unterlassungs- oder Besitzstörungsklagen abgewehrt werden können.³⁸²

³⁸² Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 14.

5 Fazit

Im Rahmen der Beantwortung der Fragestellung wurden die im WEG verankerten Regelungen des Minderheitsschutzes, und dabei insbes § 30 WEG, welche den Schutz der Minderheitseigentümer gegenüber der bestimmenden Mehrheit zum Ziel haben, ausführlich dargestellt und erläutert.

Es wurde bereits festgestellt, dass das WEG sämtliche Angelegenheiten der (Liegenschafts-)Verwaltung gem §§ 28 und 29 WEG in die ausschließliche Sachlegitimation der Eigentümergemeinschaft überträgt.³⁸³ Diese entscheidet idR – unabhängig davon, ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme handelt – durch Mehrheitsbeschluss.³⁸⁴ Die Minderheit der Wohnungseigentümer ist somit grds von der Verwaltung ausgeschlossen; der einzelne Wohnungseigentümer kann im Wesentlichen nur über die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft Einfluss auf die Verwaltung ausüben.³⁸⁵ Im Gegensatz zu den Grundsätzen des schlichten Miteigentumsrechts des ABGB wird im Wohnungseigentum die Minderheit durch § 30 WEG jedoch in die ordentliche Verwaltung ‚miteinbezogen‘.³⁸⁶ Während § 833 ABGB der Minderheit keinen Rechtsbehelf gegen einen Mehrheitsbeschluss im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gewährt, sieht das WEG einen Schutz der Minderheit vor.³⁸⁷

Der einzelne Wohnungseigentümer kann, neben den Möglichkeiten der Beschlussanfechtung gem § 24 Abs 6 WEG – gegen Beschlüsse der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung aus formellen Gründen – und gem § 29 WEG – gegen Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung aus materiellen Gründen – die den sogenannten ‚passiven‘ bzw reaktiven Minderheitsschutz darstellen, in den bestimmten Fällen des § 30 WEG, die primär der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind, aktiv die Durchführung von Maßnahmen unabhängig und sogar gegen den Willen der Mehrheit bzw gegen den Verwalter mit gerichtlicher Hilfe des Außerstreitrichters erzwingen.³⁸⁸

³⁸³ Kothbauer, Wer entscheidet was im Wohnungseigentum? ÖVI:news 2024 H 4,22.

³⁸⁴ Kainc in Kainc/Reiber, immolexikon „Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht“ (Stand 1.3.2024, rdb.at); Ráth in Kainc/Reiber, immolexikon „Minderheitsrechte“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).

³⁸⁵ Painsi in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza (Hrsg), GeKo Wohnrecht II² (2024) § 30 Rz 1; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 673.

³⁸⁶ Richter, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

³⁸⁷ Sailer/Painsi in Bydlinski/Perner/Spitzer (Hrsg), Kommentar zum ABGB⁷ (2023) § 833 ABGB Rz 6;

³⁸⁸ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 674 ff.

Das zentrale Anliegen dieser Master-Thesis war die rechtliche Analyse der Minderheitsrechte des § 30 WEG. Historisch betrachtet waren spezifische Minderheitsrechte für einzelne Wohnungseigentümer im Bereich der Verwaltung lange nicht im Wohnungseigentumsrecht vorgesehen. Die sogenannten aktiven bzw echten Minderheitsrechte (bzw Minderheitsrechte ieS) des heutigen § 30 WEG waren dem damaligen WEG 1948 fremd. Die Minderheit erfuhr lediglich durch § 8 Abs 3 WEG 1948, der wiederum auf das 16. Hauptstück des ABGB verwiesen hatte, im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 834 ABGB einen mittelbaren Schutz³⁸⁹, da bei wesentlichen Veränderungen im Sinne dieser Bestimmung hinsichtlich der Beschlussfassung (nach wie vor) die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist.³⁹⁰

Die Minderheitsrechte fanden schließlich mit der Stammfassung des § 15 WEG 1975 erstmalig Eingang in den Normenbereich des WEG. Bereits in den Erläuterungen zum Ministerialentwurf von 1971 wurde jedoch das Erfordernis betont, gewisse Individualrechte einzuführen, mit denen jeder Miteigentümer eine gerichtliche Entscheidung über bestimmte Verwaltungsmaßnahmen verlangen kann, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung für den Schutz berechtigter Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer oder für den Schutz vor Schäden des Hauses von besonderer Bedeutung sind.³⁹¹ Der § 15 WEG wurde durch das 3. WÄG in den § 13a WEG 1975 überführt und blieb bis auf geringfügige Änderungen gleich. Mit der WRN 1999 fand die sogenannte ‚Dominator-Regelung‘ in § 13a Abs 2 WEG 1975 Einzug in das WEG.

Der heutige § 30 WEG entspricht im Wesentlichen den Bestimmungen des § 13a Abs 1 und Abs 2 WEG 1975 und wurde im Laufe der letzten Jahre durch die WRN 2006³⁹² und schlussendlich durch die WEG-Nov 2022 punktuell geändert. Die Dominator-Regelung des § 30 Abs 2 WEG wurde mit der im Zuge der letzten WEG-Novelle 2022 geschaffenen zweiten Mehrheitsvariante zur Willensbildung nach § 24 Abs 4 WEG dahingehend modifiziert, dass von nun an mit einem Anstieg von ‚Dominatoren‘ bzw Mehrheitseigentümern im Wohnungseigentum zu rechnen ist.³⁹³

³⁸⁹ Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 1.

³⁹⁰ Eggemeier-Schmolke in *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶ (2023) § 834 ABGB Rz 1.

³⁹¹ Painsi in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza* (Hrsg), GeKo Wohnrecht II² (2024) § 30 Rz 3; Pittl, Wohnungseigentumsrecht Rz 1.5; ErläutRV 240 BlgNR 13. GP, 8 ff.

³⁹² Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 1.

³⁹³ Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 30 WEG Rz 47.

Kapitel 3 dieser Arbeit widmete sich der Darstellung des Schutzes der Minderheit als solches; Dabei wurde ein Überblick über die wesentlichen Individual- bzw Minderheitsrechte, die an verschiedenen Stellen des WEG verankert sind, gegeben. Anschließend lag (hierbei) der Fokus an der Herausarbeitung der Beschlussanfechtungsmöglichkeiten gem. § 24 Abs 6 und § 29 WEG, die unter den ‚passiven‘ bzw reaktiven Minderheitsschutz des WEG fallen, gefolgt von einer Analyse der sonstigen Individualrechte im Wohnungseigentum, die als ‚Minderheitsrechte iWS‘ bezeichnet wurden.

Im Rahmen der Untersuchung der Beschlussanfechtungsmöglichkeiten gem §§ 24 Abs 6 und 29 WEG wurde festgestellt, dass grds jedem Wohnungseigentümer die Möglichkeit eingeräumt wird, einen Antrag auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit nach § 24 Abs 6 iVm § 52 Abs 1 Z 4 WEG oder auf Aufhebung gem § 29 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 5 WEG eines positiven Beschlusses im außstrVerf zu stellen. Nach der herrschenden Lehre kommt das Antragsrecht aufgrund der Bindungswirkung der Stimmabgabe jedoch nur der überstimmten Minderheit zu.³⁹⁴ Im Gegensatz zur Geltendmachung der echten Minderheitsrechte iSd § 30 Abs 1 WEG ist die Anfechtung hierbei befristet und beginnt mit dem Hausanschlag des jeweiligen Beschlusses zu laufen. Eine generelle, unbefristete Anfechtungsmöglichkeit von Beschlüssen würde der Rechtssicherheit, Administrierbarkeit und der praktischen Handhabung der Liegenschaftsverwaltung zuwiderlaufen.³⁹⁵ ‚Nichtbeschlüsse‘/nichtige Beschlüsse sind jedoch rechtsunwirksam und können unbefristet angefochten bzw aufgehoben werden.³⁹⁶

Nach § 24 Abs 6 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 4 WEG ist die Anfechtung eines Beschlusses – unabhängig davon, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung handelt – ausdrücklich nach den in Abs 6 genannten (formellen) Gründen möglich. Dazu zählen formelle Mängel, Gesetzeswidrigkeit sowie das Fehlen der erforderlichen Mehrheit, wobei die Anfechtung innerhalb eines Monats erfolgen muss.³⁹⁷ Interessanterweise besteht durch den Anfechtungsgrund der

³⁹⁴ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 59; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 35.

³⁹⁵ Kolmasch, Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) § 24 WEG.

³⁹⁶ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 53 und genauer in Rz 83 ff; OGH 24.5.2005, 5 Ob 16/05x immolex-LS 2005/61 = immolex 2005,248 (Prader) = wobl 2006,212/93 (Vonkilch) - wobl 2006/93 (Vonkilch) = MietSlg 57.065 = MietSlg 57.480 = MietSlg 57.492 = MietSlg 57.521.

³⁹⁷ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 24 WEG Rz 59.

Gesetzwidrigkeit auch bei Beschlüssen gem § 24 Abs 6 WEG eine eingeschränkte inhaltliche bzw materielle Überprüfungsmöglichkeit, sofern ein eindeutiger Verstoß gegen eine zwingende Bestimmung der Verwaltung des WEG oder ein sonstiger nach der Rsp judizierter ‚krasser Verstoß‘ gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vorliegt.³⁹⁸

Beschlüsse über Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 5 WEG können darüber hinaus aus materiellen Gründen angefochten bzw aufgehoben werden, wenn die Veränderung gem § 29 Abs 2 Z 1 WEG den Antragsteller nach entsprechender Interessensabwägung übermäßig beeinträchtigen würde oder, wenn gem § 29 Abs 2 Z 1 WEG die Kosten der Veränderung (unter Berücksichtigung der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten) nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten. Wird jedoch der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit gedeckt oder handelt es sich bei der Veränderung um eine Verbesserung die allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht, ist eine Beschlussaufhebung gem § 29 Abs 3 WEG ausgeschlossen.³⁹⁹ Die Anfechtungsfrist des § 29 WEG ist großzügiger als die nach § 24 Abs 6 WEG und beläuft sich grds auf 3 Monate. Diese kann sogar auf 6 Monate erstreckt werden, wenn eine ordnungsgemäße Verständigung der Beschlussfassung im Rahmen der Eigentümerversammlung iSd § 25 Abs 2 WEG unterlassen wurde.⁴⁰⁰ In beiden Fällen der Beschlussanfechtung (§§ 24 Abs 6 und 29 WEG) wirkt die Entscheidung im Falle der rechtskräftigen Stattgebung des Antrags ex tunc – der Beschluss wird somit rückwirkend beseitigt.⁴⁰¹

Die Minderheitsrechte iwS ergänzen – neben den Minderheitsrechten ieS gem § 30 WEG und den ‚passiven‘ Minderheitsrechten der §§ 24 Abs 6 und 29 WEG, die strenggenommen ebenfalls als Minderheitsrechte iwS verstanden werden können - den Minderheitsschutz des WEG. Im Ergebnis kann der einzelne Wohnungseigentümer grds durch Antrag im wohnrechtlichen außStrVerf die in Kapitel 3.3 der Arbeit behandelten Rechte geltend machen. Davon ausgenommen ist das Individualklagerecht des

³⁹⁸ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 91 f.; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 778; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 WEG Rz 44; RIS-Justiz RS0120092, zuletzt OGH 5 Ob 59/24y.

³⁹⁹ Richter, Beschlussanfechtung - Wohnungseigentum (Stand 22.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁴⁰⁰ Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 29 Rz 25; Terlitza in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 29 WEG Rz 56.

⁴⁰¹ Painsi in Painsi/Schinnagll/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 24 WEG Rz 78; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 24 Rz 37.

unmittelbar beeinträchtigten Wohnungseigentümers auf Ausschließung des störenden Wohnungseigentümers gem § 36 Abs 5 WEG, welches im streitigen Rechtsweg geltend zu machen ist.⁴⁰² Es besteht nur subsidiär, wenn die zur Ausschlussklage erforderliche Mehrheit gem § 36 Abs 1 WEG nicht erreicht werden konnte⁴⁰³ und der störende Wohnungseigentümer, der ein missbilligtes Verhalten iSd § 31 Abs 1 Z 2 oder Z 3 WEG gesetzt hat, trotz erhobener Unterlassungs- bzw Leistungsklage durch den unmittelbar beeinträchtigten Antragsteller, der ein stattgebendes Urteil und eine darauf basierende Zwangsvollstreckung erwirken konnte, sein Verhalten dennoch fortsetzt.⁴⁰⁴ Da die Erfordernisse bzgl der Erhebung einer Individualklage gegenüber der Klage der Mehrheit auf Ausschluss eines Wohnungseigentümers so streng sind, gibt es bis heute keine höchstgerichtliche Rsp dazu.⁴⁰⁵ Die praktische Relevanz dieses Individualrechts ist daher gering.

Zu den restlichen Minderheitsrechten iW S zählt § 17 Abs 2 WEG, der dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht einräumt, eine gerichtliche Benützungsregelung über verfügbare Allgemeinflächen oder bei einer bestehenden Benützungsregelung eine Änderung dieser aus wichtigem Grund durchzusetzen.⁴⁰⁶ Dabei ist zu erwähnen, dass jeder Benützungsregelung eine nach umfassender Interessensabwägung zu treffende Ermessensentscheidung des Gerichts zugrunde liegt, die auf Billigkeitserwägungen basiert.⁴⁰⁷ Wird eine bestehende Benützungsregelung geändert, so endet die Bindung der Wohnungseigentümer an die vorherige Regelung erst mit der Rechtskraft der neuen gerichtlichen Entscheidung.⁴⁰⁸ Darüber hinaus gewährt § 23 WEG jedem Wohnungseigentümer – und sogar einem Dritten – der ein berechtigtes Interesse an einer wirksamen Vertretung der Eigentümergemeinschaft hat, das Recht auf gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters. Grundvoraussetzung für die gerichtliche Bestellung eines (vorläufigen) Verwalters nach § 23 WEG ist, dass bisher kein Verwalter

⁴⁰² Beer/Vospernik in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 3.

⁴⁰³ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 36 WEG Rz 18; *Punt* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 125.

⁴⁰⁴ *Höllwerth* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁵ § 36 WEG Rz 88; *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 36 WEG Rz 18; *Punt* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 128; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 36 WEG Rz 10.

⁴⁰⁵ *Punt* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 36 WEG Rz 135.

⁴⁰⁶ *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 17 WEG Rz 4; *Kothbauer* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 17 WEG Rz 21 f.

⁴⁰⁷ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 17 WEG Rz 7; OGH 21.12.2006, 6 Ob 83/06h; OGH 17.12.2002, 5 Ob 285/02a; OGH 23.5.2001, 9 Ob 82/01a; OGH 11.10.2000, 5 Ob 228/00s; OGH 13.1.1998, 5 Ob 104/97y; OGH 25.2.1997, 5 Ob 47/97s; OGH 16.4.1996, 5 Ob 2017/96w.

⁴⁰⁸ *Kothbauer* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 17 WEG Rz 26.

für die Liegenschaft bestellt wurde.⁴⁰⁹ Sobald die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter bestellt hat, endet die Funktion des vorläufigen Verwalters automatisch. Dieser muss somit nicht von der Mehrheit formell abberufen werden.⁴¹⁰ § 32 Abs 5 und Abs 6 WEG enthalten weitere Minderheitsrechte iZm der Aufteilung von Aufwendungen; der einzelne Wohnungseigentümer kann somit nach Abs 5 der Bestimmung die gerichtliche Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels der Liegenschaft nach billigem Ermessen beantragen – sofern eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten seit einer nach § 32 Abs 2 WEG getroffenen Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel oder unter Anwendung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eingetreten sind.⁴¹¹ Abs 6 bietet zudem das Recht, eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit durch Gericht festsetzen zu lassen, sofern die Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage aufweist. Mit der Festsetzung der abweichenden Abrechnungseinheit kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit verbunden werden. In beiden Fällen des Abs 5 und Abs 6 liegt die Entscheidung des Außerstreitgerichts im Ermessensspielraum des Richters, wobei die gerichtliche Festlegung ab der Abrechnungsperiode wirksam ist, die auf die Antragsstellung folgt.⁴¹²

In Kapitel 4 wurden schließlich die Minderheitsrechte nach § 30 WEG detailliert analysiert und einzeln untersucht, da sie den zentralen Bestandteil dieser Arbeit bilden. Der wesentliche Aufbau des § 30 findet sich in Kapitel 4.1.1 dieser Arbeit. Durch § 30 Abs 1 WEG, der einen taxativen Katalog von Minderheitsrechten in den Z 1 bis 9 vorsieht, kann jeder Wohnungseigentümer gegen den maßgebenden Willen der Mehrheit auftreten und die Durchsetzung von Maßnahmen – die überwiegend der

⁴⁰⁹ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 23 WEG Rz 6; Richter, Vorläufiger Verwalter (Stand 20.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz 1 f.; Schauer in Illedits, Wohnrecht⁴ § 23 WEG Rz 3; OGH 13.3.2018, 5 Ob 192/10m Zak 2018/368 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S 225 (Punt) - immolex 2018,225 (Punt) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBl 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457; OGH 7.12.2004, 5 Ob 259/04f MietSlg 56.500.
⁴¹⁰ Schatzl/Spruzina in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 23 WEG Rz 6; OGH 21.2.2006, 5 Ob 196/05t Zak 2006/273 S 157 - Zak 2006,157 = immolex-LS 2006/43 = RZ 2006,155 EÜ200 - RZ 2006 EÜ200.

⁴¹¹ Reißler in Illedits, Wohnrecht⁴ § 32 WEG Rz 61; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 32 WEG Rz 13.

⁴¹² Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 32 WEG Rz 50 ff; Kothbauer in Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 32 WEG Rz 60 f.

ordentlichen Verwaltung zugehörig sind – mit gerichtlicher Hilfe erzwingen, da die Mehrheit oder der Verwalter untätig geblieben sind.⁴¹³

Der Antrag hat sich gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten, außer in Verwalterangelegenheiten nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG, wonach der Antrag sich gegen diesen zu richten hat.⁴¹⁴ Die Entscheidung des Gerichts im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 30 Abs 1 WEG hat idR rechtsgestaltenden Charakter: Sie ersetzt den von der Eigentümergemeinschaft abgelehnten oder versäumten Beschluss.⁴¹⁵ Die gerichtliche Entscheidung enthält keinen Leistungsbefehl – wie etwa die Anordnung zur Durchführung der geforderten Erhaltungsmaßnahmen⁴¹⁶ – und ist nicht vollstreckbar.⁴¹⁷ Der Verwalter ist an die gerichtliche Entscheidung gebunden⁴¹⁸ und hat den Gerichtsbeschluss, der sich an die (Mit- und) Wohnungseigentümer wendet, zu vollziehen.⁴¹⁹ Bis zur rechtskräftigen Entscheidung in diesem (Außerstreit-)Verfahren bleibt es den Wohnungseigentümern grundsätzlich unbenommen, entsprechende Beschlüsse zu fassen. Der damit einhergehende Wegfall der Verfahrensvoraussetzung der ‚Untätigkeit der Mehrheit‘ zieht folglich die allgemeinen verfahrensrechtlichen

⁴¹³ *Painsi in Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 1; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1; OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (Räth) - immolex 2020,397 (Räth) = Illedits/Illedits, ImmoZak 2021/5 S 12 - Illedits/Illedits, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465; OGH 25.10.2016, 5 Ob 107/16w wobl 2017,320/101 (Etzersdorfer) - wobl 2017/101 (Etzersdorfer) = MietSlg 68.394 = MietSlg 68.398 = MietSlg 68.406.

⁴¹⁴ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 1; OGH 27.11.2013, 5 Ob 136/13f OIZ 2014,13/Heft 03 = wobl 2014,77/23 - wobl 2014/23 = Zak 2014/105 S 57 - Zak 2014,57 = JBl 2014,330 = MietSlg 65.492 (17);

⁴¹⁵ *Painsi in Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; OGH 20.4.2021, 5 Ob 243/20a immolex 2021/183 S 386 (Dobler) - immolex 2021,386 (Dobler); RIS-Justiz RS0123170, zuletzt OGH 5 Ob 106/22g.

⁴¹⁶ *Painsi in Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; OGH 6.11.2013, 5 Ob 182/13w EvBl-LS 2014/30 = immolex-LS 2014/19 = wobl 2014,112/42 - wobl 2014/42 = MietSlg 65.495 = MietSlg 65.775; OGH 31.8.2010, 5 Ob 123/10i Zak 2010/684 S 396 - Zak 2010,396 0 EvBl 2010/156 S 1074 - EvBl 2010,1074 = immolex-LS 2010/98 = immolex-LS 2010/101 = AnwBl 2011,8 = Jus-Extra OGH-Z 4897 = immolex 2011,56/18 (Prader) - immolex 2011/18 (Prader) = wobl 2011,113/56 (Etzersdorfer) - wobl 2011/56 (Etzersdorfer) = MietSlg 62.234 = MietSlg 62.463; OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (Cerha) - immolex 2010/51 (Cerha) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497; OGH 22.1.2008, 5 Ob 116/07f immolex 2008,149/67 (Prader) - immolex 2008/67 (Prader) = Zak 2008/274 S 156 - Zak 2008,156 = Jus-Extra OGH-Z 4486 = MietSlg 60.472; LGZ Wien 27.10.2015, 38 R 87/15f MietSlg 67.482.

⁴¹⁷ *Painsi in Painsil/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p Zak 2018/369 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/75 S 223 (Gottardis) - immolex 2018,223 (Gottardis) = ecolex 2018/431 S 984 - ecolex 2018,984 = wobl 2018,369/120 - wobl 2018/120 = MietSlg 70.453.

⁴¹⁸ *Beer/Vospornik in Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 6; RIS-Justiz RS0123170, zuletzt OGH 5 Ob 106/22g.

⁴¹⁹ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 Rz 1.

Konsequenzen der Erfüllung eines bereits gerichtlich geltend gemachten Anspruchs nach sich.⁴²⁰ In einem Streit um die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen iSd § 30 Abs 1 Z1 WEG iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG können wiederholte Beschlussfassungen zu einer Hinhaltetaktik führen.⁴²¹ Für die gegenteilige Auffassung, dass nach der Einleitung eines solchen Verfahrens die Eigentümergemeinschaft keinen Beschluss mehr in dieser Sache fassen könne, gibt es im Gesetz keine Grundlage. Eine solche Ansicht würde auch dem Zweck des Verfahrens nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 30 Abs 1 WEG nicht gerecht.⁴²²

Nach eingehender Betrachtung der im WEG festgelegten Minderheits- bzw Individualrechte kann festgehalten werden, dass die echten bzw aktiven Minderheitsrechte iSd § 30 WEG mit dem passiven Minderheitsschutz, bestehend aus den Beschlussanfechtungsmöglichkeiten gem §§ 24 Abs 6 und 29 WEG in einem gewissen Spannungsfeld stehen, da das WEG auch letzteren eine gewisse inhaltliche Kontrolle über Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung einräumt: Dem Wohnungseigentümer bleibt somit uU die Wahl eröffnet, ob er mittels gerichtlichen Antrages im wohnrechtlichen außStrVerf die Änderung des ungewünschten Mehrheitswillens mit Wirkung ex nunc (unbefristet durch das Antragsrecht gem § 30 WEG) oder mit Wirkung ex tunc (durch die befristete Beschlussanfechtung iSd §§ 24 Abs 6 und 29 WEG) herbeiführen will. Dieser Dualismus erscheint überflüssig zu sein und steht der Rechtssicherheit möglicherweise im Weg.⁴²³

Anschließend stand die Dominator-Regelung des § 30 Abs 2 WEG im Fokus der Betrachtung. Das Ziel der Bestimmung liegt im Schutz der Minderheit vor der Dominanz eines Mehrheitseigentümers. Das Gesetz stellt dem Mehrheitseigentümer im ursprünglichen Sinn sowohl den Wohnungseigentümer, der gem § 24 Abs 4 WEG über die Mehrheit der Stimmen verfügt, als auch Personen, die in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen und ebenfalls über die Stimmenmehrheit iSd § 24 Abs 4 WEG verfügen, gleich. Im Gegensatz zu § 30 Abs 1 WEG kann der einzelne Wohnungseigentümer das Außerstreitgericht zwar auch in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung anrufen, die nicht in Abs 1 aufgezählt sind – jedoch nur, wenn

⁴²⁰ Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 Rz 1.

⁴²¹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 Rz 1; OGH 20.4.2021, 5 Ob 243/20a immolex 2021/183 S 386 (Dobler) - immolex 2021,386 (Dobler).

⁴²² Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 10.

⁴²³ s Kothbauer in Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel, Praxiskommentar 500.

ihm aus der Handlung oder Unterlassung des Mehrheitseigentümers ein unverhältnismäßiger Nachteil droht bzw entstanden ist.⁴²⁴ Die Anrufung des Gerichts ist in Bezug auf Unterlassungen jederzeit möglich. Davon abgesehen gilt für bereits vorgenommene oder aufgetragene Maßnahmen eine materiell-rechtliche Frist zur Stellung des Antrags von 3 Monaten ab Erkennbarkeit der Maßnahme.⁴²⁵ Das Gericht hat sodann eine Interessensabwägung durchzuführen, um zu klären, ob ein unverhältnismäßiger Nachteil vorliegt. Dies wird idR dann zu bejahen sein, wenn die Relation zwischen dem Interesse der Eigentümergemeinschaft an einer Maßnahme und deren Auswirkungen auf den antragstellenden Wohnungseigentümer massiv gestört ist.⁴²⁶

Nicht zu unterschätzen ist in diesem Zusammenhang auch der Fall, wenn – aufgrund der entsprechenden Miteigentumsverhältnisse an einer Liegenschaft – die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft auch in einem bloßen Willensakt des Dominators bestehen kann. Es muss hierbei sodann differenziert werden: Besteht zumindest der Anschein eines Beschlusses und kommt es zur geforderten fristauslösenden Bekanntmachung dieses ‚Beschlusses‘, hat sich die Bekämpfung einer solchen ‚Dominator-Entscheidung‘ formell nach Beschlussrecht (iSd §§ 24 Abs 6 und 29 WEG) zu richten. Kommt es hingegen zu keiner Kundmachung der Willensbetätigung des Dominators, so greift § 30 Abs 2 WEG.⁴²⁷

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass (auch) die praktische Anwendbarkeit der Dominator-Regelung gering bleibt. Dieser Umstand ist den gesetzlichen Schranken und der restriktiven Auslegung des Abs 2 geschuldet – nach wie vor bleibt der größte Bereich der ordentlichen Verwaltung einer gerichtlichen Kontrollmöglichkeit verwehrt.⁴²⁸

⁴²⁴ *Beer/Vospernik* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 15; *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 65 ff.; *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht Rz 685 f.

⁴²⁵ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 51; *Würthl/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer*, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 12.

⁴²⁶ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 74; *Richter*, Minderheitsrechte (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at); LGZ Wien 25.8.2004, 39 R 227/04b MietSlg 56.517; LGZ Wien 6.6.2000, 40 R 143/00a MietSlg 52.551 (Erhöhung des Verwalterhonorars).

⁴²⁷ *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 77; RIS-Justiz RS0121904, zuletzt OGH 5 Ob12/23k.

⁴²⁸ s *Painsi* in *Painsi/Schinnagll/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza*, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 66.

Abschließend wurde § 30 Abs 3 WEG – der die Rechte und Pflichten des einzelnen Wohnungseigentümers im Schadensfall zum Inhalt hat⁴²⁹ eingehend analysiert, um die umfassende Darstellung des § 30 WEG abzurunden. § 30 Abs 3 S 1 WEG normiert eine Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers, der Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses an (s)einem Wohnungseigentumsobjekt dem (vorläufigen) Verwalter – sofern dieser nicht in Kenntnis darüber ist – unverzüglich anzuzeigen hat. Bei einem Verstoß wird der Wohnungseigentümer zu Schadenersatz verpflichtet.⁴³⁰

Darüber hinaus sieht § 30 Abs 3 S 2 WEG ein weiteres Minderheitsrecht vor, das den einzelnen Wohnungseigentümer dazu ermächtigt, eigenmächtig Verwaltungshandlungen in gewissen Ausnahmefällen vornehmen zu können. Es handelt sich hierbei um ein echtes Selbsthilferecht.⁴³¹ Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt bei Gefahr in Verzug – auch ohne Zustimmung des Verwalters bzw der anderen Wohnungseigentümer – die zur Abwehr des Schadens notwendigen Maßnahmen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu treffen.⁴³² Hat dieser eine Maßnahme getroffen, so steht ihm Kostenersatz gegenüber der Eigentümergemeinschaft zu. Die Rechtsnatur dieses Anspruchs ist jedoch strittig.⁴³³ Das Individualrecht des § 30 Abs 3 S 2 WEG ist von großer praktischer Bedeutung, da es auch bei Untätigkeit des Verwalters bzw der Wohnungseigentümer und unabhängig von der Entscheidung über einen Antrag nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG besteht, wodurch es in großem Umfang eine unmittelbare Durchsetzung bestimmter Erhaltungsmaßnahmen nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG ermöglicht.⁴³⁴

Insgesamt ergibt sich aus der Untersuchung, dass das WEG – insbesondere im Vergleich zu den Bestimmungen des ABGB – einen breiten Schutz der Minderheit gewährt. Dem einzelnen Wohnungseigentümer kommt daher in gewissen Fällen ein

⁴²⁹ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 2.

⁴³⁰ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 17; Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 80; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 53; Würth/Zingher/Kovanyil/Ettersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG Rz 13.

⁴³¹ Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 85; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 57 f.

⁴³² Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 17; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 57.

⁴³³ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 17; Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzina/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 87.

⁴³⁴ Beer/Vospernik in Illedits, Wohnrecht⁴ § 30 WEG Rz 17; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 58.

Antragsrecht zu, wodurch er eine gerichtliche Entscheidung in der jeweiligen Rechtsangelegenheit erwirken kann. Bei der Bearbeitung der Minderheitsrechte iWS hat sich gezeigt, dass das WEG auch außerhalb der Verwaltung Individualrechte vorsieht. Im Zentrum der Master-Thesis stand die rechtliche Analyse der Minderheitsrechte iWS gem § 30 WEG. Bleibt die Mehrheit oder der Verwalter untätig, so kann nach § 30 Abs 1 WEG grds jeder Wohnungseigentümer die gerichtliche Durchsetzung der jeweiligen Maßnahme beanspruchen. Durch den taxativen Katalog des Abs 1 sollen jedoch nur ganz bestimmte Ergebnisse der Verwaltungsführung, die für den Einzelnen unzumutbar wären (oder sind), verhindert werden. Eine Verlagerung der Verwaltung von der Mehrheit bzw dem Verwalter auf die Gerichte soll durch § 30 WEG jedenfalls nicht erfolgen. Auch ein Recht des einzelnen Wohnungseigentümers, den Verwalter mit gerichtlichen Aufträgen im Voraus zur gesetzmäßigen Verwaltungsführung zu zwingen, ist nicht vorgesehen.⁴³⁵ Die Dominator-Regelung des Abs 2 bietet zwar dem Einzelnen einen Schutz vor Handlungen oder Unterlassungen des Dominators; dies jedoch nur dann, wenn das Erfordernis des „*unverhältnismäßigen Nachteils*“ gegeben ist. Auch wenn die Rechtsprechung eine – meiner Meinung nach zurecht vertretene – restriktive Haltung gegenüber den Minderheitsrechten des § 30 WEG einnimmt, stellen diese in bestimmten Fällen nicht zu unterschätzende Instrumente zum Schutz des einzelnen Wohnungseigentümers dar. Es kommt dabei jedoch in hohem Maße auf die konkreten Umstände der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft an, da die Durchsetzbarkeit dieser Rechte stark von der jeweiligen Situation und der gerichtlichen Auslegung abhängt.

⁴³⁵ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁵ § 30 WEG Rz 9; Painsi in Painsi/Schinnag/Spruzinal/Stabentheiner/Terlitz, Wohnrecht II² § 30 WEG Rz 3; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Wohnrecht II²⁴ § 30 Rz 1.

6 Literaturverzeichnis

Literatur

- *Barth/Dokalik/Potyka* (Hrsg), ABGB²⁷ (MANZ Verlag Wien, 2022).
- *Bydlinski/Perner/Spitzer* (Hrsg), Kommentar zum ABGB⁷ (Verlag Österreich, 2023).
- *Call*, Glosse zu OGH 5 Ob 54/99y wobl 2000,49.
- *Dirnbacher*, WEG 2000: Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 1999 (ÖVI Immobilienakademie, 1999).
- *Dirnbacher*, WEG idF WRN 2009 (ÖVI Immobilienakademie, 2010).
- *Faistenberger/Barta/Call*, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 (Österreichische Staatsdruckerei Wien, 1976).
- *Garai*, wobl 2004, 355 (361).
- *Gottardis*, immolex 2018, 223 (EAnm).
- *Gumhold/Schmied*, Kompendium Wohnungseigentum Österreich (ÖVI Immobilienakademie, 2022).
- *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (Verlag Österreich, 2023).
- *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar⁴ (LexisNexis ARD ORAC, 2022).
- *Kainc* in *Kainc/Reiber*, immolexikon „Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).
- *Kletečka*, wobl 1995, 89.
- *Kolmasch*, Das Wohnungseigentumsgesetz² (LexisNexis ARD ORAC, 2006).
- *Kolmasch*, WEG-Novelle (Stand 18.7.2024, Lexis Briefings in lexis360.at)
- *Kolmasch*, WEG-Novelle 2022 (Stand 03.1.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Kothbauer*, WEG-Novelle 2022 (ÖVI Immobilienakademie, 2022).
- *Kothbauer*, Wer entscheidet was im Wohnungseigentum? ÖVI:news 2024 H 4,22.
- *Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (ÖVI Immobilienakademie, 2017).
- *Kuprian*, immolex 2004, 169.
- *Lenk*, Wohnungseigentumsrecht (MANZ Verlag Wien, 2016). (Lehrbuch)
- *Painsil/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza* (Hrsg), GeKo Wohnrecht II² (MANZ Verlag Wien, 2024).
- *Painsil/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht (MANZ Verlag Wien, 2022).

- *Palten*, Wohnungseigentumsrecht³ (MANZ Verlag Wien, 2003)
- *Pittl*, Handbuch Wohnungseigentumsrecht (MANZ Verlag Wien, 2022).
- *Prader*, Minderheitsrecht gegen den „Dominator“, MANZ Wohnrecht-E 2022/29/04.
- *Räth in Kaincl/Reiber*, immolexikon „Minderheitsrechte“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).
- *Richter*, Außerordentliche Verwaltung (Stand 21.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Richter*, Beschlussanfechtung - Wohnungseigentum (Stand 22.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Richter*, Eigentümergemeinschaft (Stand 23.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Richter*, Mindestanteil (Stand 11.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Richter*, Ordentliche Verwaltung (Stand 12.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Richter*, Wohnungseigentum (Stand 21.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Rummell/Lukas/Geroldinger* (Hrsg), ABGB³ (MANZ Verlag Wien, 2003).
- *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB Praxiskommentar Band 4⁵ (LexisNexis ARD ORAC, 2018).
- *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶ (LexisNexis ARD, 2023).
- *Terlitza*, Miteigentum und Wohnungseigentum – Parallelwelten (MANZ Verlag Wien, 2021).
- *Terlitza*, NZ 2023, 17 (18).
- *Würth/Zingher*, Wohnrecht '94 (MANZ Verlag Wien, 1994).
- *Würth/Zingher*, Wohnrecht '99 (MANZ Verlag Wien, 1999).
- *Würth/Zingher/Kovanyi*, Wohnrecht 2007 (MANZ Verlag Wien, 2007).
- *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht II²⁴ (MANZ Verlag Wien, 2024).

Onlinequellen

- *Bundeskanzleramt Österreich*, Allgemeines zur Eigentümergemeinschaft, https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/8/1/Seite.210131.html [abgerufen am 19.02.2025].
- *Bundeskanzleramt Österreich*, Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers, https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/8/1/Seite.210132.html [abgerufen am 19.02.2025].

- *ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft*, Eigentümergeinschaft und Verwalter, <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/eigentuemergemeinschaft> [abgerufen am 19.02.2025].
- *Wirtschaftskammer Österreich*, WEG-Novelle 2024: Installation von "Balkonkraftwerken" durch Wohnungseigentümer:innen, <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/weg-novelle-installation-von-balkonkraftwerken> [abgerufen am 03.03.2025].

Gesetze und Gesetzesmaterialien

- ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 59.
- § 15 WEG 1975, idF BGBl 417/1975.
- ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP, 19.
- ErläutRV 240 BlgNR 13. GP, 8 ff.
- § 13a WEG 1975, idF BGBl I 70/2002.
- § 13a WEG, idF BGBl Nr. 800/1993
- § 30 WEG 2002, idF BGBl. I Nr. 124/2006.
- AB zu Art III Z1 2056 BlgNR 20. GP.

Judikatur

- RIS-Justiz RS0013175, zuletzt OGH 8 Ob 21/03a.
- RIS-Justiz RS0120359, zuletzt OGH 5 Ob 133/07f.
- RIS-Justiz RS0124191, zuletzt OGH 5 Ob 93/08z.
- RIS-Justiz RS0101593, zuletzt OGH 5 Ob 115/09m.
- RIS-Justiz RS0013157, zuletzt OGH 8 Ob 24/10b.
- RIS-Justiz RS0119017, zuletzt OGH 5 Ob 149/12s.
- RIS-Justiz RS0109182, zuletzt OGH 5 Ob 182/12v.
- RIS-Justiz RS0108766, zuletzt OGH 5 Ob 18/13b.
- RIS-Justiz RS0112200, zuletzt OGH 5 Ob 189/14a.
- RIS-Justiz RS0083204, zuletzt OGH 5 Ob 176/14i.
- RIS-Justiz RS0125593, zuletzt OGH 5 Ob 104/17f.

- RIS-Justiz RS0106946, zuletzt OGH 5 Ob 161/17p.
- RIS-Justiz RS0129473, zuletzt OGH 5 Ob 195/17p.
- RIS-Justiz RS0083438, zuletzt OGH 5 Ob 115/17y.
- RIS-Justiz RS0108151, zuletzt OGH 5 Ob 230/18m.
- RIS-Justiz RS0122084, zuletzt OGH 5 Ob 207/19f.
- RIS-Justiz RS0124149, zuletzt OGH 5 Ob 207/19f.
- RIS-Justiz RS0083121, zuletzt OGH 5 Ob 61/19k.
- RIS-Justiz RS0125809, zuletzt OGH 5 Ob 144/19s.
- RIS-Justiz RS0013576, zuletzt 5 Ob 95/20m.
- RIS-Justiz RS0083136, zuletzt OGH 5 Ob 154/20p.
- RIS-Justiz RS0130070, zuletzt OGH 5 Ob 154/20p.
- RIS-Justiz RS0112201, zuletzt OGH 5 Ob 238/20s.
- RIS-Justiz RS0123169, zuletzt OGH 5 Ob 212/20t.
- RIS-Justiz RS0130029, zuletzt OGH 5 Ob 17/21t.
- RIS-Justiz RS0110784, zuletzt OGH 5 Ob 210/21z.
- RIS-Justiz RS0122085, zuletzt OGH 5 Ob 244/21z.
- RIS-Justiz RS0123170, zuletzt OGH 5 Ob 106/22g.
- RIS-Justiz RS0028072, zuletzt OGH 2 Ob 112/22t.
- RIS-Justiz RS0041383, zuletzt OGH 9 Ob 78/22v.
- RIS-Justiz RS0118846, zuletzt OGH 5 Ob 34/22v.
- RIS-Justiz RS0083080, zuletzt OGH 5 Ob 84/22x.
- RIS-Justiz RS0105715, zuletzt OGH 5 Ob 84/22x.
- RIS-Justiz RS0083249, zuletzt OGH 5 Ob 202/23a.
- RIS-Justiz RS0042763, zuletzt OGH 5 Ob 202/23a.
- RIS-Justiz RS0108157, zuletzt OGH 5 Ob 167/23d.
- RIS-Justiz RS0108158, zuletzt OGH 5 Ob 167/23d.
- RIS-Justiz RS0119208, zuletzt OGH 5 Ob 167/23d.
- RIS-Justiz RS0121904, zuletzt OGH 5 Ob 12/23k.
- RIS-Justiz RS0082907, zuletzt OGH 4 Ob 128/23m.
- RIS-Justiz RS0069944, zuletzt OGH 5 Ob 128/23v.
- RIS-Justiz RS0114109, zuletzt OGH 5 Ob 128/23v.
- RIS-Justiz RS0116139, zuletzt OGH 5 Ob 203/23y.
- RIS-Justiz RS0120092, zuletzt OGH 5 Ob 59/24y.

- OGH 14.7.1978, 5 Ob 640/78.
- OGH 15.11.1983, 5 Ob 65/83.
- OGH 27.9.1988, 5 Ob 78/88 MietSlg 40.645.
- OGH 11.4.1989, 5 Ob 22/89.
- OGH 16.1.1990, 5 Ob 61/89 (5Ob62/89) wobl 1990/63 (*Call/Würth*).
- OGH 20.2.1990, 5 Ob 52/89.
- OGH 11.9.1990, 5 Ob 79/90.
- OGH 23.10.1990, 5 Ob 87/90.
- OGH 8.10.1991, 5 Ob 81/91.
- OGH 18.2.1992, 5 Ob 5/92.
- OGH 18.2.1992, 5 Ob 69/91.
- OGH 30.6.1992, 5 Ob 125/91.
- OGH 14.7.1992, 5 Ob 1042/92.
- OGH 27.10.1992, 5 Ob 85/92;
- OGH 11.3.1994, 1 Ob 529/94 ImmZ 1994,490 = WoBl 1994,209 (*Call*) = SZ 67/40 = MietSlg 46.078 = MietSlg 46.170 = MietSlg 46.176 (8).
- OGH 13.12.1994, 5 Ob 133/94.
- OGH 29.8.1995, 5 Ob 93/95.
- OGH 16.4.1996, 5 Ob 2017/96w.
- OGH 12.6.1996, 5 Ob 2151/96a.
- OGH 27.8.1996, 5 Ob 132/95.
- OGH 24.9.1996, 5 Ob 2102/96w.
- OGH 24.9.1996, 5 Ob 2219/96a.
- OGH 25.2.1997, 5 Ob 47/97s.
- OGH 25.11.1997, 5 Ob 2330/96z wobl 1998/71.
- OGH 13.1.1998, 5 Ob 104/97y.
- OGH 13.4.1999, 5 Ob 54/99y immolex 1999,300 = wobl 2000,49 (*Call*) = MietSlg 51.529 = *Thon*, immolex 2013,331 (Rechtsprechungsübersicht).
- OGH 11.05.1999, 5 Ob 219/98m.
- OGH 15.6.1999, 5 Ob 124/99t.
- OGH 15.6.1999, 5 Ob 162/99f.
- OGH 28.9.1999, 5 Ob 249/99z.
- OGH 12.10.1999, 5 Ob 234/99v.
- OGH 5.9.2000, 5 Ob 217/00y.

- OGH 5.9.2000, 5 Ob 202/00t immolex 2001,38 = wobl 2001,106 = MietSlg 52.261 = MietSlg 52.268 = Zak 2021/589 S 328 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht) - Zak 2021,328 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht).
- OGH 26.9.2000, 5 Ob 64/00y.
- OGH 11.10.2000, 5 Ob 228/00s.
- OGH 18.10.2000, 7 Ob 206/00w.
- OGH 7.11.2000, 5 Ob 201/00w.
- OGH 24.4.2001, 5 Ob 75/01t.
- OGH 23.5.2001, 9 Ob 82/01a.
- OGH 10.7.2001, 5 Ob 146/01h immolex 2002/58.
- OGH 11.12.2001, 5 Ob 210/01w wobl 2002/30 (krit *Call*).
- OGH 12.3.2002, 5 Ob 301/01b immolex 2003/10.
- OGH 20.3.2002, 8 Ob 21/03a.
- OGH 27.8.2002, 5 Ob 157/02b.
- OGH 12.9.2002, 5 Ob 147/02g.
- OGH 17.12.2002, 5 Ob 285/02a.
- OGH 11.11.2003, 5 Ob 263/03t Jus-Extra OGH-Z 3687 = MietSlg 55.523 = MietSlg 55.544 = immolex 2005,24 (*Kletecka*).
- OGH 10.2.2004, 5 Ob 255/03s RdW 2004,470 = MietSlg 56.541 = MietSlg 56.553 = MietSlg 56.624 (9).
- OGH 10.2.2004, 5 Ob 262/02v *Vonkilch*, GesRZ 2004,121 = wobl 2004,185/50 = GesRZ 2004,217 = RdW 2004,409 = wbl 2004,394 = ecolex 2004/289 (*Wallner*) = *Schauer*, wobl 2004,229 = Größ, ecolex 2004,603 = ecolex 2004,622 = *Wilhelm*, ecolex 2004,337 = *Winkler/Vaclavek*, RdW 2005,149 = *Winkler/Vaclavek*, RdW 2005,208 = wobl 2005,193/53 - wobl 2005/53 = SZ 2004/23 = MietSlg 56.275 (8) = *Thoß*, RdW 2006/634 S 683 - *Thoß*, RdW 2006,683 = *Verweijen*, GesRZ 2021,326.
- OGH 10.2.2004, 5 Ob 315/03i MietSlg 56.079 = MietSlg 56.549 = MietSlg 56.554.
- OGH 29.3.2004, 5 Ob 289/03s immolex 2004,312 = MietSlg 56.555.
- OGH 13.7.2004, 5 Ob 133/07f.
- OGH 28.9.2004, 5 Ob 69/04i immolex-LS 2005/6 = immolex-LS 2005/7 = ecolex 2005,120 (*Rausch*) = immolex 2005,126 = MietSlg 56.499 = MietSlg 56.536.
- OGH 28.9.2004, 5 Ob 158/04b immolex-LS 2005/5 = MietSlg 56.055 = MietSlg 56.704.

- OGH 18.11.2004, 5 Ob 189/14a wobl 2015,235/87 - wobl 2015/87.
- OGH 7.12.2004, 5 Ob 259/04f MietSlg 56.500.
- OGH 24.5.2005, 5 Ob 16/05x immolex-LS 2005/61 = immolex 2005,248 (*Prader*) = wobl 2006,212/93 (*Vonkilch*) - wobl 2006/93 (*Vonkilch*) = MietSlg 57.065 = MietSlg 57.480 = MietSlg 57.492 = MietSlg 57.521.
- OGH 21.6.2005, 5 Ob 265/04p immolex-LS 2005/69 = EvBl 2005/174 S 842 - EvBl 2005,842 = wobl 2005,376/138 (*Call*) - wobl 2005/138 (*Call*) = ImmZ 2006,69 = MietSlg 57.474 = MietSlg 57.515 (13).
- OGH 14.7.2005, 6 Ob 140/05i ÖJZ-LSK 2005/236 = Zak 2005/10 S 14 - Zak 2005,14 = ecolex 2005,836 (*Rabl*) = RZ 2006,24 EÜ3 - RZ 2006 EÜ3 = Jus-Extra OGH-Z 4040 = EFSlg 111.026 = EFSlg 111.028 = SZ 2005/104.
- OGH 30.8.2005, 5 Ob 183/05f immolex-LS 2005/79 = immolex 2005,342 (*Prader*) = wobl 2006,34 (*Call*) = MietSlg 57.482 = MietSlg 57.789.
- OGH 30.8.2005, 5 Ob 138/05p immolex 2005,311 (*Prader*) = Zak 2005/89 S 56 - Zak 2005,56 = ImmZ 2006,69 = wobl 2006,156/61 (*Call*) - wobl 2006/61 (*Call*) = MietSlg 57.497.
- OGH 13.12.2005, 5 Ob 250/05h Zak 2006/131 S 76 - Zak 2006,76 = immolex 2006,121/54 - immolex 2006/54 = wobl 2006,154/60 (*Call*) - wobl 2006/60 (*Call*) = SZ 2005/180 = MietSlg 57.462 = MietSlg 57.700.
- OGH 21.2.2006, 5 Ob 196/05t Zak 2006/273 S 157 - Zak 2006,157 = immolex-LS 2006/43 = RZ 2006,155 EÜ200 - RZ 2006 EÜ200.
- OGH 29.8.2006, 5 Ob 139/06m MietSlg 58.434 [„Minderheit“].
- OGH 21.12.2006, 6 Ob 83/06h.
- OGH 20.3.2007, 5 Ob 26/07w.
- OGH 20.3.2007, 5 Ob 48/07f.
- OGH 3.4.2007, 5 Ob 19/07s immolex 2007/131 (*Prader*).
- OGH 8.5.2007, 5 Ob 22/07g immolex 2007/153.
- OGH 8.5.2007, 5 Ob 22/07g immolex 2007/153 (*Widmungsänderung*).
- OGH 8.5.2007, 5 Ob 55/07k immolex 2007/169 = wobl 2008/45 (*Call*).
- OGH 3.7.2007, 5 Ob 18/07v = wobl 2008, 223/72 (zust *Call*) = MietSlg 59.420 = 59.424/16 = immolex 2008, 17/5.
- OGH 28.9.2007, 9 Ob 55/07i.
- OGH 2.10.2007, 5 Ob 203/07z.
- OGH 16.10.2007, 5 Ob 50/07z = EW r W/18/80 ff.

- OGH 11.12.2007, 5 Ob 176/07d.
- OGH 8.1.2008, 5 Ob 281/07w immolex 2008,118/54 (*Prader*) - immolex 2008/54 (*Prader*) = NZ 2008/89 S 338 - NZ 2008,338 = wobl 2009,16/7 (*Call*) - wobl 2009/7 (*Call*) = MietSlg 60.454 = MietSlg 60.490.
- OGH 29.1.2008, 1 Ob 11/08m bbl 2008,127/108 - bbl 2008/108 = immolex 2008,188/83 - immolex 2008/83 = wobl 2008,241/84 (*Call*) - wobl 2008/84 (*Call*) = JBI 2008,586 = MietSlg 60.041.
- OGH 22.1.2008, 5 Ob 116/07f immolex 2008,149/67 (*Prader*) - immolex 2008/67 (*Prader*) = Zak 2008/274 S 156 - Zak 2008,156 = Jus-Extra OGH-Z 4486 = MietSlg 60.472.
- OGH 1.4.2008, 5 Ob 293/07k immolex-LS 2008/55 = immolex 2008,314/139 - immolex 2008/139 = wobl 2009,18/8(*Call*) - wobl 2009/8(*Call*) = MietSlg 60.451.
- OGH 15.4.2008, 5 Ob 76/08z wobl 2008,298/103 - wobl 2008/103 = MietSlg 60.479.
- OGH 15.4.2008, 5 Ob 187/07x wobl 2008,297/102 (*Call*) - wobl 2008/102 (*Call*) = MietSlg 60.455 = MietSlg 60.473 = MietSlg 60.648 = *Trenker/Frybert*, ÖJZ 2023/25 S 132 - *Trenker/Frybert*, ÖJZ 2023,132.
- OGH 14.5.2008, 5 Ob 92/08b immolex 2008,279/120 - immolex 2008/120 = MietSlg 60.474 = MietSlg 60.480.
- OGH 14.5.2008, 5 Ob 27/08v immolex 2008,279/119 - immolex 2008/119 = wobl 2008,296/101 (*Call*) - wobl 2008/101 (*Call*) = MietSlg 60.456.
- OGH 24.6.2008, 5 Ob 129/08v immolex-LS 2008/71 = immolex-LS 2008/73 = immolex-LS 2008/74 = immolex-LS 2008/75 = wobl 2008,330/122 (*Call*) - wobl 2008/122 (*Call*) = Jus-Extra OGH-Z 4520 = Zak 2008/577 S 335 - Zak 2008,335 = JBI 2009,45 = MietSlg 60.442 = MietSlg 60.453 = MietSlg 60.475.
- OGH 26.8.2008, 5 Ob 113/08s Zak 2008/765 S 437 - Zak 2008,437 = Jus-Extra OGH-Z 4559 = wobl 2009,42/17 (*Kramer*) - wobl 2009/17 (*Kramer*) = MietSlg 60.458.
- OGH 26.8.2008, 5 Ob 169/08a Zak 2008/766 S 437 - Zak 2008,437 = Jus-Extra OGH-Z4558 = MietSlg 60.459.
- OGH 26.8.2008, 5 Ob 173/08i Zak 2008/762 S 436 - Zak 2008,436 = Jus-Extra OGH-Z 4548 = *Rainer*, immolex 2009,1 = immolex-LS 2009/8 = wobl 2009,159/55 - wobl 2009/55 = ecolex 2009/2 S 24 - ecolex 2009,24 = SZ 2008/117 = MietSlg 60.053.

- OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (*Cerha*) - immolex 2010/51 (*Cerha*) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497.
- OGH 22.1.2008, 5 Ob 116/07f immolex 2008,149/67 (*Prader*) - immolex 2008/67 (*Prader*) = Zak 2008/274 S 156 - Zak 2008,156 = Jus-Extra OGH-Z 4486 = MietSlg 60.472.
- OGH 9.9.2008, 5 Ob 93/08z immolex-LS 2009/17 = Zak 2009/11 S 18 - Zak 2009,18 = JBl 2009,323 = immolex 2009,118/46 (*Maier-Hülle*) - immolex 2009/46 (*Maier-Hülle*) = wobl 2009,194/67 = wobl 2009/67 = SZ 2008/127 = MietSlg 60.460 = MietSlg 60.476.
- OGH 9.9.2008, 5 Ob 186/08a Jus-Extra OGH-Z 4557 = Zak 2009/45 S 36 - Zak 2009,36 = immolex-LS 2009/16 = wobl 2009,40/16 - wobl 2009/16 = immolex 2009,87/34 (*Prader*) - immolex 2009/34 (*Prader*) = EvBl 2009/55 S 373 - EvBl 2009,373 = MietSlg 60.448 = MietSlg 60.461 = MietSlg 60.509.
- OGH 27.1.2009, 5 Ob 279/08b immolex-LS 2009/46 = wobl 2009,246/86 (*Vonkilch*) - wobl 2009/86 (*Vonkilch*) = immolex 2009,284/104 (*Maier-Hülle*) - immolex 2009/104 (*Maier-Hülle*) = MietSlg 61.457 = *Schinnagl*, Der Mieter 2013,35 (Rechtsprechungsübersicht) = Zak 2022/304 S 167 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht) - Zak 2022,167 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht).
- OGH 28.4.2009, 5 Ob 65/09h MietSlg 61.481.
- OGH 1.9.2009, 5 Ob 42/09a Zak 2009/701 S 437 - Zak 2009,437 = immolex 2010,154/51 (*Cerha*) - immolex 2010/51 (*Cerha*) = wobl 2010,107/55 - wobl 2010/55 = MietSlg 61.497.
- OGH 24.11.2009, 5 Ob 63/09i immolex-LS 2010/31 = Zak 2010/116 S 77 - Zak 2010,77 = immolex 2010,211/72 (*Prader*) - immolex 2010/72 (*Prader*) = wobl 2011,209/91 - wobl 2011/91 = MietSlg 61.492 = MietSlg 61.498 = MietSlg 61.751.
- OGH 15.12.2009, 5 Ob 190/09s MietSlg 61.499.
- OGH 11.2.2010, 5 Ob 147/09t wobl 2011,15/7 (*Schauer*) - wobl 2011/7 (*Schauer*) = MietSlg 62.440 = MietSlg 62.452.
- OGH 25.3.2010, 5 Ob 272/09z = wobl 2011, 108/53 = MietSlg 62.811; 5 Ob 16/12g = immolex 2012, 212/69 (*Cerha*).
- OGH 8.7.2010, 2 Ob 161/09d MietSlg 62.050.
- OGH 22.7.2010, 8 Ob 24/10b EvBl-LS 2010/165 = ecolex 2011/1 S 26 - ecolex 2011, 26.

- OGH 31.8.2010, 5 Ob 123/10i Zak 2010/684 S 396 - Zak 2010,396 0 EvBl 2010/156 S 1074 - EvBl 2010,1074 = immolex-LS 2010/98 = immolex-LS 2010/101 = AnwBl 2011,8 = Jus-Extra OGH-Z 4897 = immolex 2011,56/18 (*Prader*) - immolex 2011/18 (*Prader*) = wobl 2011,113/56 (*Etzersdorfer*) - wobl 2011/56 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 62.234 = MietSlg 62.463.
- OGH 24.1.2011, 5 Ob 198/10v immolex-LS 2011/31 = Jus-Extra OGH-Z 4964 = MietSlg 63.469; OGH 9.12.2008, 5 Ob 263/08z MietSlg 60.467.
- OGH 24.1.2011, 5 Ob 235/10k immolex 2011,310/101 - immolex 2011/101 = MietSlg 63.499 = *Kothbauer*, immolex 2013,64.
- OGH 24.1.2011, 5 Ob 242/10i wobl 2011,376/139 - wobl 2011/139; OGH 22.6.2010, 5 Ob 21/10i immolex-LS 2010/86 = wobl 2010,344/158 - wobl 2010/158 = MietSlg 62.462.
- OGH 7.7.2011, 5 Ob 85/11b Zak 2011/668 S 356 - Zak 2011,356 = immolex 2012/39 S 118 (*Limberg*) - immolex 2012,118 (*Limberg*) = MietSlg 63.478 = MietSlg 63.511 = MietSlg 63.516.
- OGH 25.8.2011, 5 Ob 210/10h Zak 2011/791 S 418 - Zak 2011,418 = immolex 2011,345/113 (*Prader*) - immolex 2011/113 (*Prader*) = wobl 2012,425/138 - wobl 2012/138 = MietSlg 63.264 = MietSlg 63.494 = MietSlg 63.495 (13) = SZ 2011/107.
- OGH 24.4.2012, 5 Ob 19/12y MietSlg 64.486 = MietSlg 64.511 = MietSlg 64.657 = MietSlg 64.973.
- OGH 29.5.2012, 9 Ob 13/12w JBI 2012,518 = bbl 2012,224/195 - bbl 2012/195 = EvBl-LS 2012/150 = Zak 2012/490 S 257 - Zak 2012,257 = wobl 2012,387/126 - wobl 2012/126 = *Thon*, immolex 2013,331(Rechtsprechungsübersicht) = MietSlg 64.025 = MietSlg 64.488 = Der Mieter 2012,11/Heft 4 (*Seebacher*).
- OGH 23.10.2012, 5 Ob 149/12s Jus-Extra OGH-Z 5280 = Zak 2013/138 S 80 - Zak 2013,80 = OIZ 2013,24/Heft 3 = JBI 2013,258 = EvBl 2013/75 S 512 (*Pesek*) - EvBl 2013,512 (*Pesek*) = wobl 2013,209/73 - wobl 2013/73 = *Etzersdorfer*, wobl 2013,247 = *Kothbauer*, immolex 2013,320 = MietSlg 64.477 = NZ 2014/59 S 168- NZ 2014,168 = SZ 2012/108.
- OGH 23.10.2012, 5 Ob 193/12m immolex-LS 2013/3 = immolex 2013/2 S 24 (*Pfiefel*) - immolex 2013,24 (*Pfiefel*) = wobl 2013,86/28 - wobl 2013/28 = MietSlg 64.146 = MietSlg 64.295.
- OGH 20.11.2012, 5 Ob 186/12g Zak 2013/99 S 61 - Zak 2013,61 = immolex-LS 2013/24 = MietSlg 64.478.

- OGH 24.1.2013, 5 Ob 244/12m Zak 2013/224 S 121 - Zak 2013,121 = immolex 2013/77 S 239 (*Ehrlich*) - immolex 2013,239 (*Ehrlich*) = MietSlg 65.481.
- OGH 14.2.2013, 5 Ob 249/12x Zak 2013/249 S 138 - Zak 2013,138 = immolex-LS 2013/44 = immolex-LS 2013/45 = JBI 2013,506 = *Fidler*, wobl 2013,189 = wobl 2013,211/75 - wobl 2013/75 = RZ 2013,196 EÜ174 - RZ 2013 EÜ174 = ecolex 2013/293 S 713 - ecolex 2013,713 = SZ 2013/18 = MietSlg 65.099 (4) = *Böhm/Palma*, wobl 2017,211 (Rechtsprechungsübersicht).
- OGH 19.3.2013, 4 Ob 24/13b Zak 2013/311 S 174 - Zak 2013,174 = immolex-LS 2013/52 = AnwBI 2013,405 = immolex 2013/80 S 247 (*Cerha*) - immolex 2013,247 (*Cerha*) = MietSlg 65.028 = MietSlg 65.686.
- OGH 21.3.2013, 5 Ob 2/13z wobl 2013,290/113 - wobl 2013/113 = MietSlg 65.484.
- OGH 21.3.2013, 5 Ob 18/13b Zak 2013/403 S 220 - Zak 2013,220 = immolex 2014/3 S 18 (*Ruckenbauer*) - immolex 2014,18 (*Ruckenbauer*) = MietSlg 65.493 = *Schinnagl/Groeschl*, Der Mieter 2015,64 (Rechtsprechungsübersicht).
- OGH 6.11.2013, 5 Ob 182/13w EvBI-LS 2014/30 = immolex-LS 2014/19 = wobl 2014,112/42 - wobl 2014/42 = MietSlg 65.495 = MietSlg 65.775.
- OGH 27.11.2013, 5 Ob 136/13f OIZ 2014,13/Heft 03 = wobl 2014,77/23 - wobl 2014/23 = Zak 2014/105 S 57 - Zak 2014,57 = JBI 2014,330 = MietSlg 65.492 (17).
- OGH 27.2.2014, 8 Ob A 87/13x ARD 6395/13/2014 = RdW 2014/461 S 420 - RdW 2014,420.
- OGH 20.5.2014, 5 Ob 212/13g OIZ 2014,10/Heft 09 = Zak 2014/602 S 316 - Zak 2014,316 = wobl 2015,48/19 (*Etzersdorfer*) - wobl 2015/19 (*Etzersdorfer*) = immolex 2015/51 S 182 (*Cerha*) - immolex 2015,182 (*Cerha*) = MietSlg 66.513 0 SZ 2014/53.
- OGH 20.5.2014, 5 Ob 66/14p EvBI-LS 2014/129 = MietSlg 66.514.
- OGH 16.12.2014, 5 Ob 182/14x mmolex 2015/30 S 118 (*Prader*) - immolex 2015,118 (*Prader*) = Zak 2015/202 S 116 - Zak 2015,116 = MietSlg 66.490.
- OGH 24.3.2015, 5 Ob 29/15y OIZ 2015,12/Heft 06 = Zak 2015/361 S 197 - Zak 2015,197 = Jus-Extra OGH-Z 5787 = *Kothbauer*, immolex 2015,228 = immolex 2015/75 S 249 (*Räth*) - immolex 2015,249 (*Räth*) = RZ 2015,187 EÜ109 - RZ 2015 EÜ109 = wobl 2016,58/18 - wobl 2016/18 = SZ 2015/25 = MietSlg 67.466 = MietSlg 67.484.
- OGH 24.3.2015, 5 Ob 43/15g Jus-Extra OGH-Z 5811 = Zak 2015/392 S 215 - Zak 2015,215 = immolex 2015/76 S 250 (*Hagen*) - immolex 2015,250 (*Hagen*) = wobl

- 2015,394/166 (*Vonkilch*) - wobl 2015/166 (*Vonkilch*) = RZ 2015,209 EÜ113 - RZ 2015 EÜ113 = SZ 2015/27 = MietSlg 67.499 = MietSlg 67.503.
- OGH 28.4.2015, 5 Ob 226/14t Zak 2015/538 S 298 - Zak 2015,298 = immolex-LS 2015/59 = OIZ 2015,26/Heft 09 = wobl 2015,311/126 (*Dür*) - wobl 2015/126 (*Dür*) = RZ 2015,210 EÜ122, 123, 124 - RZ 2015 EÜ122 - RZ 2015 EÜ123 - RZ 2015 EÜ124 = SZ 2015/39 = MietSlg 67.066 = MietSlg 67.453 = MietSlg 67.467 = *Schindl/Schneider*, ÖJZ 2024/128 S 736 - *Schindl/Schneider*, ÖJZ 2024,736.
 - OGH 29.6.2015, 6 Ob 3/14f bbl 2015,279/255 - bbl 2015/255 = RZ 2015,270 EÜ208 - RZ 2015 EÜ208 = RZ 2015,271 EÜ209, 210 - RZ 2015 EÜ209 - RZ 2015 EÜ210 = EvBl 2016/26 S 178 - EvBl 2016,178 = ecolex 2016/123 S 298 - ecolex 2016,298 = wobl 2016,233/83 (*Hausmann*) - wobl 2016/83 (*Hausmann*) = MietSlg 67.456.
 - OGH 14.7.2015, 5 Ob 23/15s immolex-LS 2015/73 = Jus-Extra OGH-Z 5877 = wobl 2016,107/33 (*Hinteregger/Dür*) - wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*) = MietSlg 67.474 = MietSlg 67.745.
 - OGH 25.9.2015, 5 Ob 51/15h immolex-LS 2015/78 = *Kothbauer*, immolex 2016,32 = Jus-Extra OGH-Z 5905 = Zak 2016/63 S 36 - Zak 2016,36 = RZ 2016,67 EÜ46 - RZ 2016 EÜ46 = immolex 2016/28 S 91 (*Hagen*) - immolex 2016,91 (*Hagen*) = wobl 2016,326/96 - wobl 2016/96 = MietSlg 67.468.
 - OGH 25.9.2015, 5 Ob 72/15x MietSlg 67.486.
 - OGH 23.11.2015, 5 Ob 225/15x immolex-LS 2016/12 = Jus-Extra OGH-Z 5958 = wobl 2016,361/105 - wobl 2016/105 = NZ 2016/144 S 408 - NZ 2016,408 = immolex 2017/18 S 56 (*Hagen*) - immolex 2017,56 (*Hagen*) = MietSlg 67.477 = MietSlg 67.750.
 - OGH 25.1.2016, 5 Ob 56/15v immolex-LS 2016/25 = immolex-LS 2016/26 = RZ 2016,202 EÜ166 - RZ 2016 EÜ166 = MietSlg 68.384 = MietSlg 68.393 = MietSlg 68.397 = MietSlg 68.431.
 - OGH 27.1.2016, 7 Ob 108/15f ecolex 2016/286 S 679 - ecolex 2016,679 = MietSlg 68.055 = MietSlg 68.073 = MietSlg 68.120 = MietSlg 68.127 = MietSlg 68.575 = MietSlg 68.618.
 - OGH 22.3.2016, 5 Ob 21/16y immolex 2016/61 S 229 (*Räth*) - immolex 2016,229 (*Räth*) = wobl 2016,401/125 - wobl 2016/125 = MietSlg 68.403.
 - OGH 18.5.2016, 5 Ob 216/15y Zak 2016/437 S 236 - Zak 2016,236 = immolex-LS 2016/50 = immolex-LS 2016/51 = Jus-Extra OGH-Z 6040 = immolex 2016/83 S

- 291 (*Räth*) - immolex 2016,291 (*Räth*) = wobl 2017,239/77 (*Terlitza*) - wobl 2017/77 (*Terlitza*) = MietSlg 68.378 = MietSlg 68.385 = MietSlg 68/4.
- OGH 14.6.2016, 5 Ob 20/16a Zak 2016/554 S 295 - Zak 2016,295 = immolex-LS 2016/57 = Jus-Extra OGH-Z 6061 = RZ 2016,255 EÜ241 - RZ 2016 EÜ241 = wobl 2017,243/78 - wobl 2017/78 = MietSlg 68.654 = MietSlg 68.655.
 - OGH 25.10.2016, 5 Ob 107/16w wobl 2017,320/101 (*Etzersdorfer*) - wobl 2017/101 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 68.394 = MietSlg 68.398 = MietSlg 68.406.
 - OGH 22.11.2016, 5 Ob 154/16g Zak 2017/93 S 55 - Zak 2017,55 = immolex 2017/28 S 84 (*Hagen*) - immolex 2017,84 (*Hagen*) = RZ 2017,46 EÜ30 - RZ 2017 EÜ30 = *Kothbauer*, immolex 2017,132 = bbl 2017,65/66 - bbl 2017/66 = wobl 2017,150/47 - wobl 2017/47 = JBl 2017,399 = SZ 2016/123 = MietSlg 68.041 = MietSlg 68.387.
 - OGH 22.11.2016, 5 Ob 185/16s immolex-LS 2017/12 = Zak 2017/92 S 55 - Zak 2017,55.
 - OGH 23.1.2017, 5 Ob 234/16x Zak 2017/162 S 96 - Zak 2017,96 = immolex-LS 2017/26 = wobl 2017,282/88 - wobl 2017/88 = MietSlg 69.446.
 - OGH 27.6.2017, 5 Ob 19/17f Zak 2017/469 S 277 - Zak 2017,277 = *Kothbauer*, immolex 2017,328 = RZ 2017,284 EÜ200, 201, 202, 203 - RZ 2017 EÜ200 - RZ 2017 EÜ201 - RZ 2017 EÜ202 - RZ 2017 EÜ203 = EvBl 2017/157 S 1084 - EvBl 2017,1084 = wobl 2018,24/5 - wobl 2018/5 = immolex 2018/62 S 186 (*Richter*) - immolex 2018,186 (*Richter*) = MietSlg 69.433 = MietSlg 69.437.
 - OGH 27.6.2017, 5 Ob 63/17a MietSlg 69.447 = MietSlg 69.461 = MietSlg 69.688.
 - OGH 26.9.2017, 5 Ob 161/17p immolex-LS 2017/74 = immolex-LS 2017/77 = wobl 2018,60/19 - wobl 2018/19 = Jus-Extra OGH-Z 6297 = MietSlg 69.435 = MietSlg 69.444.
 - OGH 29.8.2017, 5 Ob 115/17y EvBl 2018/12 S 81 - EvBl 2018,81 = immolex 2018/30 S 87 (*Prader*) - immolex 2018,87 (*Prader*) = bbl 2018,33/24 - bbl 2018/24 = wobl 2018,403/132 - wobl 2018/132 = MietSlg 69.426 = MietSlg 69.276 = SZ 2017/89.
 - OGH 26.9.2017, 5 Ob 161/17p immolex-LS 2017/74 = immolex-LS 2017/77 = wobl 2018,60/19 - wobl 2018/19 = Jus-Extra OGH-Z 6297 = MietSlg 69.435 = MietSlg 69.444.
 - OGH 21.12.2017, 6 Ob 211/17y = wobl 2019/33 (*Knoll*).
 - OGH 13.2.2018, 5 Ob 7/18t Zak 2018/444 S 237 - Zak 2018,237 = MietSlg 70.448 = MietSlg 70.462.

- OGH 13.3.2018, 5 Ob 192/10m Zak 2018/368 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S 225 (*Punt*) - immolex 2018,225 (*Punt*) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBI 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457.
- OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p Zak 2018/369 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/75 S 223 (*Gottardis*) - immolex 2018,223 (*Gottardis*) = ecolex 2018/431 S 984 - ecolex 2018,984 = wobl 2018,369/120 - wobl 2018/120 = MietSlg 70.453.
- OGH 13.3.2018, 5 Ob 204/17m Zak 2018/368 S 197 - Zak 2018,197 = immolex 2018/76 S 225 (*Punt*) - immolex 2018,225 (*Punt*) = Jus-Extra OGH-Z 6395 = wobl 2019,110/35 - wobl 2019/35 = JBI 2019,247 = MietSlg 70.436 = MietSlg 70.457.
- OGH 10.4.2018, 5 Ob 44/18h Jus-Extra OGH-Z 6396 = Zak 2018/443 S 237 - Zak 2018,237 = RZ 2018,262 EÜ212 - RZ 2018 EÜ212 = wobl 2019,137/43 - wobl 2019/43 = MietSlg 70.439 = MietSlg 70.456 = MietSlg 70.480.
- OGH 6.11.2018, 5 Ob 40/18w immolex 2019/60 S 215 (*Hauswurz*) - immolex 2019,215 (*Hauswurz*) = wobl 2019,467/115 - wobl 2019/115 = ZVR 2020/51 S 75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) - ZVR 2020,75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) = MietSlg 70.379 = MietSlg 70.434.
- OGH 17.1.2019, 5 Ob 230/18m Zak 2019/321 S 175 - Zak 2019,175 = immo aktuell 2019/36 S 147 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2019,147 (*Höllwerth*).
- OGH 25.4.2019, 5 Ob 248/18h immolex-LS 2019/38 = Jus-Extra OGH-Z 6541 = bbl 2019,199/180 - bbl 2019/180 = MietSlg 71.406 = MietSlg 71.411.
- OGH 31.7.2019, 5 Ob 37/19f Zak 2019/574 S 317 - Zak 2019,317 = AnwBI 2019/301 S 731 - AnwBI 2019,731 = EvBI 2020/26 S 175 (*Artner*) - EvBI 2020,175 (*Artner*) = bbl 2019,254/232 - bbl 2019/232 = ecolex 2019/444 S 1019 - ecolex 2019,1019 = ZVR 2020/87 S 174 (*Huber*) - ZVR 2020,174 (*Huber*) = JBI 2020,260 (*Terlitza*) = *Vonkilch*, wobl 2020,223 = wobl 2020,257/83 (*Hochleitner*) - wobl 2020/83 (*Hochleitner*) = ZVR 2020/51 S 75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) - ZVR 2020,75 (*Danzl*, tabellarische Übersicht) = MietSlg 71.178.
- OGH 31.7.2019, 5 Ob 55/19b Zak 2019/573 S 316 - Zak 2019,316 = immolex 2019/100 S 350 (*Prader*) - immolex 2019,350 (*Prader*) = bbl 2019,254/231 - bbl 2019/231 = MietSlg 71.416.
- OGH 31.7.2019, 5 Ob 61/19k immolex-LS 2019/59 = immo aktuell 2019/52 S 246 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2019,246 (*Höllwerth*) = Zak 2019/606 S 337 - Zak 2019,337 = immolex-LS 2019/64 = *Kothbauer*, immolex 2019,372 = *Kothbauer*, immolex 2020,416 = MietSlg 71.442.

- OGH 31.7.2019, 5 Ob 107/19z immolex-LS 2019/58 = wobl 2020,253/80 (*Hausmann*) - wobl 2020/80 (*Hausmann*) = MietSlg 71.438.
- OGH 16.1.2020, 5 Ob 182/19d immo aktuell 2020/18 S 116 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2020,116 (*Höllwerth*) = *Illedits*, wobl 2020,232 = wobl 2020,249/79 - wobl 2020/79 = ImmoZak 2020/36 S 68 (*Punt*) - ImmoZak 2020,68 (*Punt*) = EvBl 2020/119 S 836 - EvBl 2020,836 = *Räth*, immolex 2021/44 S 85 - *Räth*, immolex 2021,85 = immolex 2021/45 S 87 - immolex 2021,87 = SZ 2020/1 = MietSlg 72.383 = MietSlg 72.429 (3).
- OGH 14.4.2020, 5 Ob 207/19f Zak 2020/393 S 236 - Zak 2020,236 = MietSlg 72.430 = MietSlg 72.688.
- OGH 27.5.2020, 5 Ob 169/19t immolex 2020/111 S 397 (*Räth*) - immolex 2020,397 (*Räth*) = *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021/5 S 12 - *Illedits/Illedits*, ImmoZak 2021,12 = SZ 2020/48 MietSlg 72.440 = MietSlg 72.445 = MietSlg 72.465.
- OGH 21.7.2020, 5 Ob 105/20g *Kothbauer*, immolex 2020,416.
- OGH 7.10.2020, 5 Ob 154/20p.
- OGH 22.10.2020, 5 Ob 95/20m MietSlg 72.027 = MietSlg 72.419 = MietSlg 72.603; OGH 5.11.2002, 5 Ob 253/02w; RIS-Justiz RS0013576, zuletzt 5 Ob 95/20m.
- OGH 1.3.2021, 5 Ob 212/20t immolex 2021/141 S 296 (*Räth*) - immolex 2021,296 (*Räth*).
- OGH 20.4.2021, 5 Ob 243/20a immolex 2021/183 S 386 (*Dobler*) - immolex 2021,386 (*Dobler*).
- OGH 20.4.2021, 5 Ob 181/20h immolex 2021/182 S 385 (*Räth*) - immolex 2021,385 (*Räth*).
- OGH 27.7.2021, 5 Ob 17/21t immo aktuell 2021/42 S 211 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2021,211 (*Höllwerth*) = immolex 2021/198 S 416 (*Räth*) - immolex 2021,416 (*Räth*).
- OGH 6.4.2022, 5 Ob 19/22p immo aktuell 2022/30 S 165 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2022,165 (*Höllwerth*) = immolex 2022/118 S 257 (*Plank*) - immolex 2022,257 (*Plank*).
- OGH 1.6.2022, 5 Ob 244/21z immolex 2022/155 S 348 (*Räth*) - immolex 2022,348 (*Räth*).
- OGH 1.9.2022, 5 Ob 207/21h *Brugger*, wobl 2023,355 = wobl 2023/126 S 375 (*Löcker*) - wobl 2023,375 (*Löcker*).
- OGH 19.9.2022, 5 Ob 84/22x immo aktuell 2022/55 S 337 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2022,337 (*Höllwerth*) = Zak 2022/703 S 378 - Zak 2022,378 = immolex

2023/25 S 57 (*Räth*) - immolex 2023,57 (*Räth*) = NZ 2023/6 S 14 (*Terlitza*) - NZ 2023,14 (*Terlitza*) = wobl 2023/141 S 453 (*Trojer*) - wobl 2023,453 (*Trojer*) = SZ 2022/81.

- OGH 21.12.2022, 5 Ob 34/22v immolex-LS 2023/32 = *Kothbauer*, immolex 2023/74 S 152 - *Kothbauer*, immolex 2023,152 = Zak 2023/158 S 97 - Zak 2023,97 = wobl 2023/86 S 218 (*Walch*) - wobl 2023,218 (*Walch*) = NZ 2023/101 S 282 (*Roubal; Terlitza*) - NZ 2023,282 (*Roubal; Terlitza*) = ecolex 2023/294 S 488 - ecolex 2023,488.
- OGH 31.1.2023, 5 Ob 106/22g Zak 2023/200 S 116 - Zak 2023,116 = OIZ 2023,34/Heft 6 = immolex 2023/117 S 257 (*Räth*) - immolex 2023,257 (*Räth*).
- OGH 5.10.2023, 5 Ob 117/23a ecolex 2024/75 S 138 - ecolex 2024,138 = immolex 2024/75 S 177 (*Garzon*) - immolex 2024,177 (*Garzon*) = wobl 2024/97 S 358 (*Zenz*) - wobl 2024,358 (*Zenz*).
- OGH 11.1.2024, 5 Ob 68/23w immo aktuell 2024/5 S 36 (*Höllwerth*) - immo aktuell 2024,36 (*Höllwerth*) = immolex 2024/74 S 175 (*Räth*) - immolex 2024,175 (*Räth*) = ImmoZak 2024/20 S 36 (*Illedits*) - ImmoZak 2024,36 (*Illedits*) = wobl 2024/111 S 412 (*Hausmann*) - wobl 2024,412 (*Hausmann*).
- LGZ Wien 10.11.1977, 41 R 543/77 MietSlg 29.510.
- LGZ Wien 23.9.1987, 48 R 185/87 MietSlg 39.624.
- LGZ Wien 6.6.2000, 40 R 143/00a MietSlg 52.551.
- LGZ Wien 25.8.2004, 39 R 227/04b MietSlg 56.517.
- LGZ Wien 27.10.2015, 38 R 87/15f MietSlg 67.482.