



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

**„Grenzen der Treuepflichten im Wohnungseigentumsrecht in der Praxis –
Privatautonomie oder Rechtsmissbrauch?“**

verfasst von / submitted by

Mag.iur. Yasemin Höbek

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

Wien, 2023 / Vienna 2023

Studienkennzahl laut Studienblatt /

UA 992 361

Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Betreut von / Supervisor

Dr. Alexander Illedits

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	5
II. Gesellschaftsrechtlicher Hintergrund	8
1. <i>Allgemeines</i>	8
2. <i>Begriff im Gesetz</i>	10
3. <i>Schlichte Rechtsgemeinschaft als Pendant für die Eigentümergemeinschaft</i>	10
4. <i>Arten der gesellschaftsrechtlichen Treuepflichten</i>	11
a) <i>Vertikale Treuepflicht</i>	11
b) <i>Horizontale Treuepflicht</i>	11
5. <i>Umfang und Grenzen der gesellschaftsrechtlichen Treuepflichten</i>	12
6. <i>Sonstiges</i>	17
III. Mitwirkungspflicht.....	19
1. <i>GmbH</i>	19
2. <i>Personengesellschaften</i>	22
IV. Unterscheidung zwischen Eigentümergemeinschaft und GesbR.....	23
1. <i>Eigentümergemeinschaft</i>	23
2. <i>GesbR</i>	24
V. Gesetzliches Schuldverhältnis – Vertragliches Schuldverhältnis.....	27
1. <i>Gesetzliches Schuldverhältnis</i>	27
2. <i>Vertragliches Schuldverhältnis</i>	29
VI. Gemeinschaftsverhältnis.....	29
VII. Nachbarrechtliches Naheverhältnis als Grundlage und inhaltliche Bestimmung der Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander	31
1. <i>Allgemeines</i>	31
2. <i>Blick in das deutsche Recht</i>	32
VIII. Privatautonomie und Kontrahierungszwang.....	34
IX. Wohnungseigentumsvertrag.....	36

1. Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages gestützt auf die Treuepflichten und Schikaneverbot	36
2. Exkurs: Ausschließung des Wohnungseigentümers	40
X. Gesetzliche Einschränkungen des ausschließlichen Nutzungsrechts des Wohnungseigentümers als Ausprägung der Treuepflichten.....	43
1. Allgemeines	43
2. Treuepflichten iSd § 16 WEG	44
3. Praxisbeispiele zum ausschließlichen Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers.....	44
XI. Treuepflichten des Wohnungseigentumsbewerbers	47
XII. Treuepflichten der Wohnungseigentümer zueinander	49
XIII. Treuepflichten im Rahmen der Verwaltung	53
1. Der Verwalter.....	53
2. Allgemeines zu Treuepflichten des Verwalters.....	55
3. Treuepflichtverletzung durch den Verwalter.....	55
4. Weitere Praxisbeispiele	57
a) Exkurs: In-Sich-Geschäft	58
5. Virtuelle Beschlussfassung.....	62
6. Zusammenfassung	62
XIV. Anspruch des Wohnungseigentümers gegen den Verwalter auf Bekanntgabe von Informationen anderer Wohnungseigentümer	64
XV. Treuepflichten zwischen Eigentümergemeinschaft und Wohnungseigentümer ...	66
1. Allgemeines zur Erhaltungspflicht	66
2. Haftung der Eigentümergemeinschaft.....	66
3. Pflichten des Wohnungseigentümers bei der Rücklagenbildung	75
4. Exkurs: Garagen und Kfz-Abstellplätze	77
XVI. Rechtsfolgen.....	79
1. Anfechtbarkeit des Beschlusses.....	79
a) Gesetzswidrigkeit.....	79
b) „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit“	81
2. Schadenersatzanspruch.....	82

3.	§ 1323 ABGB.....	83
4.	Gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	83
XVII.Eigene Ansicht		85
XVIII.	Quellenverzeichnis.....	86
1.	Literaturverzeichnis	86
2.	Judikaturverzeichnis	90
3.	Rechtssätze (RIS-Justiz).....	92

Vorwort

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechtsidentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

I. Einleitung

„Ein Zwang zum Vertragsabschluss ist nur dann anzunehmen, wenn ein konkret drohender Schaden von der Gemeinschaft abgewendet wird und die Nachteile für den Betroffenen so gering sind, dass seine Verweigerungshaltung nur noch mit Schikane erklärt werden kann.“¹

Die Treuepflichten der Wohnungseigentümer finden sich oft als Gegenstand praktischer juristischer Diskussion und etablieren sich bei wichtigen Fragen im Rahmen der Entscheidungsfindung der Eigentümergemeinschaft oder etwa des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer als Grundlage von Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflichten. Es handelt sich um mittlerweile von der Lehre und der Rsp anerkannten Grundsätze. Sie umfassen ein ungeschriebenes Recht im Wohnungseigentumsrecht zwischen Wohnungseigentümern untereinander sowie der Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft und auch im Hinblick auf die Pflichten des Verwalters im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung – dies lässt sich durch die Judikatur in Einzelfällen bereits formen. Aufgrund verschiedenster denkmöglicher Lebensverhältnisse ist eine allgemeine Konkretisierung der Treuepflichten im Wohnungseigentumsrecht allerdings nach wie vor nicht gelungen. Hinsichtlich des gesetzten Verhaltens durch Wohnungseigentümer, die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter als deren Vertreter herrscht eine gewisse Unklarheit.

Äußerst strittig ist die materielle Rechtsgrundlage der Treuepflichten im Wohnungseigentumsrecht, wiederum insbesondere aufgrund einer mangelnden Begriffsbestimmung. Ein Blick in das Gesellschaftsrecht nach dem GmbHG und AktG sowie in das ABGB bietet eine gewisse Hilfestellung, wenn auch die Treuepflichten im Gesellschaftsrecht nicht ganz unumstritten sind. Die Literatur vertritt zum Teil die Meinung, dass es sich hierbei um eine Frage der ergänzenden Vertragsauslegung oder etwa Ergänzung des Gesetzesrechts in Form von ungeschriebenen Rechtssätzen handelt.²

¹ OGH 5 Ob 134/18v; wobl 2019/103.

² Hochleitner/Pittl, Das Treueverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und zur Eigentümergemeinschaft, wobl 2015, 251.

Eine allgemeingültige Begriffsbestimmung hinsichtlich der sich aus den ungeschriebenen Sorgfalts- und Treuepflichten ergebenden Interessenwahrungspflichten lässt sich aufgrund der verschiedensten Möglichkeiten der Lebenssachverhalte nicht formulieren.

Die Privatautonomie im Schuldrecht kennt das Prinzip der Vertragsfreiheit und die Freiheit des Betroffenen hinsichtlich seiner Entscheidung, seinen Vertragspartner auszusuchen.

Die Terminologie „Treuepflicht“ ist gesetzlich nicht definiert und sohin ein unscharfer Begriff. Es könnte ein nachbarrechtliches Rechtsverhältnis oder etwa die gesellschaftsrechtliche Mitwirkungspflicht als Grundlage einer einheitlichen Bestimmung herangezogen werden. Die Debatte kreist sich letztlich um das Verständnis der Gemeinschaftsinteressen. Hierunter versteht sich die aktive Bemühung um die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft, die verschiedene Maßnahmen und unter Umständen einen Zwang zum Vertragsabschluss und somit eine Einschränkung der Privatautonomie rechtfertigen kann.³ Die im vorstehenden Satz genannte Rechtfertigung wird insofern begründet, als ansonsten unvermeidlich massive negative Konsequenzen folgen. Entscheidet sich der betroffene Miteigentümer dennoch gegen den Vertragsabschluss, setzt die stRsp die Unterlassung der Kontrahierung einem Rechtsmissbrauch gleich.

Besteht zwischen den Interessen des Miteigentümers und den beeinträchtigten Interessen des anderen Miteigentümers ein krasses Missverhältnis, so bejaht die jüngere Rechtsprechung einen Rechtsmissbrauch oder etwa Schikane.⁴ Ein Überwiegen von unlauteren Motiven im Verhältnis zu den lauterer Motiven kommt dem durch das „krasse“ Missverhältnis begründete Rechtsmissbrauch gleich. Die genannten Indikatoren führen zum Ergebnis, dass je nach Einzelfallentscheidung das gleiche Vorhaben eines Miteigentümers in einem Fall einen Vertragsabschluss des anderen Miteigentümers bejaht, während in einem anderen Fall die Verweigerung nicht als Rechtsmissbrauch beurteilt wird.

³ OGH 26.8.2003, 5 Ob 82/03z.

⁴ RS0026271.

Beispiel 1: Nachbar A beabsichtigt einen Personenaufzug bis zum vierten Stockwerk des Wohnhauses anbauen zu lassen. Nachbar B wehrt sich gegen die schriftliche Zustimmung des Bauvorhabens und wendet ein, das Bauvorhaben sei aufgrund der Verkleinerung des ohnehin bereits engen Hofraums nachteilig. Eine bloße Störung des ästhetischen Empfindens in Abwägung mit dem dringenden Parteiinteressen des Nachbarn A führt zum Rechtsmissbrauch des sich gegen das Bauvorhaben wehrenden Nachbarn B.⁵

Beispiel 2: Nachbar A beabsichtigt einen Personenaufzug im Wohnhaus anbauen zu lassen, da sein Lebensgefährte an einer Herzerkrankung leide. Nachbar B wehrt sich gegen das Bauvorhaben und wendet ein, der Betrieb eines Personenaufzugs würde zum einen eine Lärmbeeinträchtigung und zum anderen eine geringere Sonnenbestrahlung der Fenster zur Wohnung der Beklagten verursachen. Die Verweigerung der Zustimmung des Nachbarn B ist in diesem Fall nicht als Rechtsmissbrauch zu beurteilen.⁶

Nicht zu verwechseln ist die Treuepflicht des Miteigentümers zum Vertragsabschluss mit der Haftung aus *culpa in contrahendo* für jenen Aufwand zur Vertragsvorbereitung, die der Miteigentümer etwa durch Ankündigung, zum Vertragsabschluss bereit zu sein, bewirkt.

Der Kontrahierungszwang dient auch zur Vermeidung der Ausnützung von einer bestehenden Monopolstellung des Betroffenen, der diese etwa durch Unterlassung des Vertragsabschlusses ausnützt.⁷

Etabliert sich ein Kontrahierungszwang nicht auf Grundlage der zuvor genannten Anhaltspunkte, besteht dieser nur in den von Gesetzen geregelten Fällen.

⁵ OGH 15.7.1997, 1 Ob 215/97t.

⁶ OGH 23.4.2014, 5 Ob 41/14m.

⁷ RS0016762.

II. Gesellschaftsrechtlicher Hintergrund

1. Allgemeines

Die Treuepflichten sind ein Fundamentalprinzip des österreichischen Gesellschaftsrechts. Hierin fußen die gegenseitigen Rücksichts- und Loyalitätspflichten. Die Gesellschafter werden dazu verhalten, die berechtigten Interessen ihrer Mitgesellschafter sowie die der Gesellschaft zu berücksichtigen. Unter einer Rechtsgemeinschaft in gesellschaftsrechtlicher Hinsicht versteht sich eine Gemeinschaft ohne Rechtspersönlichkeit. Die Teilhaber der Gesellschaft sind zugleich Träger von Rechten und Pflichten und bilden eine Gemeinschaft betreffend das Eigentum und die sonstigen dinglichen Rechte. Eine Gesellschaft hat den Willen inne, die betroffene gemeinsame Sache zu verwalten, hierauf gemeinsam zu wirken und einen gemeinsamen Zweck zu verfolgen.⁸ Als eine der Eigentümergemeinschaft ähnelnde Gesellschaft kann zunächst die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die darin anerkannten Treuepflichten als Pendant für die Grundsätze der Treuepflichten im Wohnungseigentumsrecht herangezogen werden. Rein nach dem Begriff versteht sich darunter eine mittels Gesellschaftsvertrags meist auf unbestimmte Zeit begründete Personenvereinigung zur gemeinsamen Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks.⁹ § 1175 ABGB definiert die GesbR als einen Zusammenschluss zwischen mindestens zwei Personen, die einen gemeinsamen Zweck durch eine bestimmte Tätigkeit verfolgen. Sofern keine andere Gesellschaftsform gewählt wird, bilden sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Sinne des ABGB. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist nicht rechtsfähig und kann grundsätzlich jeden erlaubten Zweck verfolgen oder jede erlaubte Tätigkeit zum Gegenstand haben.

Beispiel: Die Erben A, B und C eines Wohnhauses bilden eine Miteigentümergeinschaft und erzielen Erträge durch die ordentliche Verwaltung iSd § 833 ABGB. Im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 834 ABGB vereinbaren sie, den Dachboden auszubauen und anschließend zu vermieten und schließen einen Gesellschaftsvertrag.¹⁰

⁸ Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas, ABGB, § 825 ABGB Ursprung einer Gemeinschaft.

⁹ Pelinka in H. Foglar-Deinhardstein/Aburumieh/Hoffenscher-Summer, GmbHG § 61.

¹⁰ Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas, ABGB, § 825 ABGB Ursprung einer Gemeinschaft.

Die Treuepflicht im Gesellschaftsrecht findet ihren Ursprung im Personengesellschaftsrecht und etablierte sich im Nachhinein auch in das Kapitalgesellschaftsrecht. In der E OGH 18.12.1987, 6 Ob 695/87 entschied der OGH, dass die jeweiligen für die Personengesellschaft in diesem Zusammenhang anzuwendenden Grundsätze ebenfalls für Kapitalgesellschaften, genauer genommen im GmbH-Recht, anzuwenden sind. So sei auch Gesellschaftern einer Kapitalgesellschaft die Möglichkeit zu eröffnen, die Abberufung eines Gesellschafter-Geschäftsführers aus wichtigen Gründen unter den im Personengesellschaftsrecht geltenden Voraussetzungen zu erwirken – sowohl für die GmbH als auch die AG.¹¹ Heute sind mitgliedschaftliche Treuepflichten in einer Kapitalgesellschaft allgemein anerkannt, auch wenn die genauen Grenzen noch nicht vollständig geklärt sind.¹² Nach diesem Grundsatz soll sich jeder Gesellschafter gegenüber seinen Mitgesellschaftern „loyal“ verhalten.

Um ein Pendant für die Bestimmung der Abgrenzung der Treuepflichten in der Eigentümergemeinschaft zu finden, kann diese zunächst mit verschiedenen Gesellschaftstypen nach deren Gesellschaftszweck und Art der Begründung verglichen werden. Eine schlichte Rechtsgemeinschaft gem. § 825 ABGB gründet sich entweder durch ein Rechtsgeschäft oder aber direkt durch ein zufälliges Ereignis, Gesetz oder letztwillige Verfügung.¹³ Die schlichte Rechtsgemeinschaft richtet ihren Zweck auf das „Haben und Verwalten“, ohne einen darüber hinaus gehenden Zweck zu verfolgen.

¹¹ *Breisch/Mitterecker*, „Drum prüfe, wer sich ewig bindet“ – Die mitgliedschaftliche Treuepflicht (Breisch/Mitterecker), Mai 2021 1. Auflage.

¹² RS0059651.

¹³ *Holchleitner/Pittl*, Das Treueverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und der Eigentümergemeinschaft, wobl 2015, 251.

2. Begriff im Gesetz

Der Gesetzgeber verwendet den Begriff der Treuepflichten weder im Rahmen des GesbR-RG noch in sonstigen Gesetzestexten. So kann § 1186 Abs 1 ABGB hinsichtlich der Mitwirkungs- und Interessenwahrungspflichten herangezogen werden.

Die bis zum GesbR-RG vorgesehene Gesamtgeschäftsführung gemäß § 1185 ABGB stellte sich für eine kontinuierlich aktive Gemeinschaft als umständlich dar. Der Gesetzgeber sah die Lösung zur Verhinderung dieser Problematik in der alleinigen Befugnis jedes Mitgesellschafter zur gewöhnlichen Geschäftsführung mit einem Widerspruchsrecht der sonstigen Mitgesellschafter. Übt ein Mitgesellschafter gegen seinen Mitgesellschafter das Widerspruchsrecht aus, so hat der beabsichtigte Schritt grundsätzlich vorerst zu unterbleiben. Handelt es sich konkret um außergewöhnliche Geschäfte, so ist die Zustimmung aller Mitgesellschafter hierfür erforderlich. Die Treuepflicht hat auch insofern auf die Geschäftsführung der Gesellschaft eine Wirkung, als eine Mitwirkungspflicht im Rahmen der Weisungserteilung an die Geschäftsführung bestehen kann.

3. Schlichte Rechtsgemeinschaft als Pendant für die Eigentümergeinschaft

Das 16. Hauptstück des ABGB regelt die Gemeinschaft der Miteigentümer mit Fokus auf das gemeinschaftliche Interesse. Die Eigentümergeinschaft lässt sich insofern mit schlichten Rechtsgemeinschaften gemäß §§ 825 ff ABGB vergleichen, als ihr Zweck die Verwaltung der Liegenschaft ist.¹⁴ Eine Anwendung auf andere dingliche Rechtsgemeinschaften ist denkbar und geht nur so weit, als nicht Spezialnormen wie etwa das WEG oder sonstige vertragliche Bestimmungen vorgehen.¹⁵ Spiegelbildlich ist auch eine analoge Anwendung von WEG—Bestimmungen auf schlichte Miteigentümergeinschaften möglich. Die Miteigentümer bilden eine sachenrechtliche Gemeinschaft und sind darüber hinaus durch ein Schuldverhältnis iSd gesetzlichen Dauerschuldverhältnisses verbunden. Das Dauerschuldverhältnis

¹⁴ Schauer, Die Eigentümergeinschaft und das Gesellschaftsrecht – Grundlagen und Entwicklungsperspektiven, in Gutknecht/Amann (Hrsg), Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht (2003) 25 (26).

¹⁵ H. Böhm/Palma in Kletecka/Schauer, ABGB-ON § 825 (Stand 1.8.2020, rdb.at).

wird durch die unter den Miteigentümern geltende besondere Treuepflicht gekennzeichnet, die Interessenwahrnehmung iSd Unterlassung gemeinschaftsschädlichen oder einzelne Mitglieder der Gemeinschaft schädigenden Verhaltens zugunsten der anderen erfordert, und über die sonst zwischen den Vertragsparteien bestehende Verpflichtungen hinausgeht.¹⁶ Die hier anerkannten Treuepflichten dürfen nicht zu weit gehen, sodass etwa der Miteigentümer dem Wunsch des anderen Miteigentümers auf Geltendmachung des erhöhten Mietzinses nach § 12 Abs 3 MRG unverzüglich nachkommen muss.

4. Arten der gesellschaftsrechtlichen Treuepflichten

a) Vertikale Treuepflicht

Die sogenannte „vertikale“ Treuepflicht, die zwischen Gesellschafter und der Gesellschaft wirkt wechselseitig. Das bedeutet, dass die Treuepflicht die Beziehungen der

- (i) Gesellschafter gegenüber Gesellschaft und
- (ii) Gesellschaft gegenüber Gesellschafter umfasst.¹⁷

Der Grundsatz gilt unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen der jeweiligen Gesellschafter.

b) Horizontale Treuepflicht

Die horizontale Treuepflicht wirkt zwischen den Gesellschaftern untereinander. Sowohl die vertikale als auch die horizontale Treuepflicht gelten ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Gesellschaftsvertrages bzw die Feststellung der Satzung – ohne dass es auf die Eintragung im Firmenbuch ankommt, sodass bereits in der Vorgesellschaft die Treuepflicht vollumfänglich Geltung hat –, während der gesamten Dauer der aufrechten Gemeinschaft und der Gesellschaft.¹⁸

¹⁶ Schauer in *Gutknecht/Amann*, Eigentümergeinschaft 25; *Löckner* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht § 18 WEG.

¹⁷ *Nowotny* in *Kalss/Nowotny/Schauer*, Gesellschaftsrecht 2 Rz 4/353; *Merkt* in *MüKo GmbHG*³ § 13.

¹⁸ *Bayer* in *Lutter/Hommelhoff*, GmbH-Gesetz 19 § 14.

5. Umfang und Grenzen der gesellschaftsrechtlichen Treuepflichten

Die Treuepflichten enden grundsätzlich mit der Vollbeendigung und gelten sohin noch weiter im Liquidationsstadium der Gesellschaft. Nach der Vollbeendigung der Gesellschaft gelten gewisse Geheimhaltungspflichten und Wettbewerbsverbote. Ein gesellschaftsvertraglicher Ausschluss der Treuepflichten ist nicht zulässig.¹⁹ Allerdings können die Gesellschafter wirksam Konkretisierungen der Treuepflichten oder den Ausschluss ganz konkreter Verhaltensgebote vornehmen, sofern diese nicht dem Wesen des Gesellschaftszwecks entgegenwirken. Der jeweilige Gesellschaftszweck, die Ausgestaltung und die konkrete Gesellschaftskonstellation sowie die gesetzlichen und vertraglichen Regelungen sind ausschlaggebend für die Beurteilung weiterer Konkretisierung der Treuepflichten für die betroffene Gesellschaft.

Die Rechtsstellung der Gesellschafter, ihre Verbundenheit untereinander, die vereinbarten Machtverhältnisse innerhalb der Gesellschaft sowie die Verteilung der Rechte und Pflichten der Gesellschafter sind ebenfalls Maßstäbe für die konkrete Beurteilung der Rechtskonformität im Hinblick auf den Grundsatz der Treuepflicht. Zu beurteilen ist konkret, ob mit Hinblick auf die im vorstehenden Satz genannten Gegebenheiten durch das bestimmte Verhalten des Gesellschafters in fremde oder lediglich in eigennützige Rechte eingegriffen wird.²⁰ Je größer die Einflussmöglichkeit des Gesellschafters auf die Gesellschaft gegeben ist, desto größer ist das Ausmaß der Treuepflicht. Sohin hat der Mehrheitsgesellschafter bei seiner Tätigkeit umso mehr Rücksicht auf die Interessen der Minderheitsgesellschafter und die Gesellschaft zu nehmen. Hiermit wird die Gefahr vermieden, dass der Mehrheitsgesellschafter durch seine mächtigere Positionierung in der Gesellschaft Vorteile an sich zieht. Die im Hinblick auf die Treuepflicht rechtskonforme Verhalten des Minderheitsgesellschafters zeigt sich insbesondere bei seiner Mitwirkung, wenn dieser über eine Sperrminorität verfügt.

¹⁹ *Fleischer*, GesRZ 2017, 362 (369); *Kalss* in *Kalss/Nowotny/Schauer*, Gesellschaftsrecht.

²⁰ *Eckert/Schopper* in *Artmann/Karollus*, AktG III 6 § 195 Rz 43; *Bitter* in *Scholz*, GmbHG 12 § 14 Rz 76 mwN.

Beispiel: A GmbH ist 20%iger Gesellschafter und Geschäftsführer der B GmbH. A GmbH widersetzt sich einer Umstrukturierungsmaßnahme und wird in der Generalversammlung durch Mehrheitsgesellschafter abberufen. Zugleich wird das Dienstverhältnis mit A GmbH beendet.

Im Falle einer schuldhaften Verletzung der Treuepflicht entstehen Schadenersatzansprüche gegenüber dem Betroffenen. Im obigen Fall liegt insofern ein Verhalten der Gesellschafter gegenüber ihrem Mitgesellschafter A GmbH vor, als die Abberufung (mittels treuwidriger Ausübung des Stimmrechts) und die Beendigung des Dienstverhältnisses mit dieser dazu dient, A GmbH daran zu hindern, deren Verpflichtungen nachzugehen. Hierin wird ein sittenwidriges Motiv bejaht, sodass das sittenwidrige Motiv als Beweggrund für das gegenständliche Verhalten als Verstoß gegen Treuepflichten gegenüber Mitgesellschaftern zu qualifizieren ist.²¹ Im Übrigen gebietet die Treuepflicht des Gesellschafters einer GmbH eine angemessene Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Mitgesellschafter bei der Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung.²² Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung des Verhaltens ist im konkreten Fall der Zeitpunkt der Stimmabgabe – liegen sohin Umstände vor, die den Verstoß gegen die Treuepflicht bejahen, ist das in obiger Weise ausgeübte Stimmrecht treuwidrig. Treten die Umstände nach dem Zeitpunkt des angefochtenen Beschlusses ein, sind sie grundsätzlich nicht ausschlaggebend für die Beurteilung des Stimmverhaltens, sofern die Umstände im Zeitpunkt der Stimmabgabe für die betroffenen Gesellschafter nicht vorhersehbar waren.²³

Ob schließlich das ausgeübte Stimmrecht der Gesellschafter gegenüber ihrem Mitgesellschafter ein Verstoß gegen die Treuepflichten ist, hängt stets von den Umständen des Einzelfalls ab. Führt eine Interessenabwägung zum Ergebnis, dass das konkret ausgeübte Verhalten einem Rechtsmissbrauch gleichkommt, so können Schadenersatzansprüche bejaht werden.

Unter Treuepflicht versteht sich nicht stets die Überbewertung der Interessen der Gesellschaft gegenüber eigenen Interessen als Gesellschafter. Stimmt ein

²¹ OGH 29.06.2020, 8 ObA50/20s.

²² RS0060175.

²³ Treuepflicht des GmbH-Gesellschafters, RdW 2013/403, RdW 2013.

Gesellschafter etwa für die Ausschüttung des Bilanzgewinnes statt einer Thesaurierung für die Gesellschaft zu, so liegt darin nicht automatisch ein Rechtsmissbrauch vor – auch wenn im konkreten Fall die Thesaurierung für die Gesellschaft günstiger ist.

Vielmehr wird der Verstoß gegen die Treuepflicht dann bejaht, wenn die Interessen der Gesellschaft an der Thesaurierung jene Interessen des Gesellschafters an der Ausschüttung massiv überwiegen, etwa wenn die Rücklagenbildung für die Überlebensfähigkeit der Gesellschaft erforderlich ist.²⁴ Da eine Verallgemeinerung der Verhaltensweisen im Hinblick auf den Grundsatz der Treuepflicht nicht möglich ist, kann ein bestimmtes Verhalten eines Gesellschafters eine Grundsatzverletzung hinsichtlich einer Gesellschaft begründen, während dasselbe Verhalten in einer anderen Gesellschaft durchaus rechtskonform sein kann.

Nach herrschender Lehre haben die Mehrheitsgesellschafter die Treuepflicht einzuhalten, wenn die Gewinnverwendung gesellschaftsvertraglich einem Gesellschafterbeschluss überlassen wurde, sodass mit diesem Instrument eine willkürliche Gewinnverteilung im Falle von mangelnder gesellschaftsvertraglicher Einschränkung der Gesellschafter entgegengesteuert wird.²⁵ Mit derselben Logik ist auch etwa die allzu hohe und nicht erforderliche Rücklagenbildung anfechtbar.

Nach der deutschen Lehre ergibt sich die ausgeübte Privatautonomie eines Gesellschafters jedenfalls als Verstoß gegen die Treuepflichten, wenn der Gesellschafter klare Geschäftschancen der GmbH für sich selbst ausnutzt, sich in bestehende oder beabsichtigte Verträge der GmbH hineindrängt, deren Partner zum Vertragsbruch verleitet.²⁶ Beispielhafte gesellschaftsrechtliche Treuepflichten sind Schranken bei der Ausübung des Stimmrechts, des Informationsrechts oder sonstiger Gesellschafterrechte.

Neben der Einschränkung der Mehrheitsgesellschafter in ihrer Privatautonomie zum Schutz der Minderheitsgesellschafter bindet die Treuepflicht auch die

²⁴ OGH 31.01.2013, 6 Ob 100/12t.

²⁵ GmbH: Treuepflicht des Gesellschafters – Ausschüttung des Bilanzgewinns, RdW 2013/272, RdW 2013.

²⁶ *Koppensteiner*, aaO Rz 10 zu § 61 GmbH.

Minderheitsgesellschafter in ihrem Verhalten. So ist etwa die Überleitung einer zwischen der GmbH und Dritten bereits bestehenden Geschäftsbeziehung nach Beendigung des Anstellungsverhältnisses des Minderheitsgesellschafters auf sich oder eine unter seinem Einfluss stehenden Konkurrenzgesellschaft treuwidrig und anfechtbar.²⁷

Trotz vielfacher Judikatur ist eine allgemeine Eingrenzung über Inhalt und Grenzen der allgemeinen Treuepflicht auch im Gesellschaftsrecht nicht möglich. Nach stRsp gehen die Treuepflichten der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft sowie gegenüber den Mitgesellschaftern über § 1295 Abs 2 ABGB hinaus und orientieren sich an den Grundsätzen von Treu und Glauben sowie des redlichen Verkehrs und am Gebot der guten Sitten.²⁸ Diese gehen auch somit weiter als das gesetzliche Wettbewerbsverbot, das seine Anwendung lediglich für den GmbH Geschäftsführer hat.

Neben Unterlassungspflichten können ausnahmsweise positive Verhaltenspflichten bzw. ein Kontrahierungszwang abgeleitet werden. In der E OGH 25.07.2000, 10 Ob 104/00t behandelte der OGH die Thematik

- (i) Haftung des Geschäftsführers wegen aussichtsloser Prozessführung im Rahmen der Treuepflichten sowie
- (ii) Reichweite der Treuepflichten der GmbH Gesellschafter bis zum Kontrahierungszwang.

Gemäß § 25 Abs 1 GmbHG hat der Geschäftsführer einer GmbH die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes an den Tag zu legen und ist schadenersatzpflichtig bei dessen Pflichtverletzung. Wer von seinem (materiellen) Recht innerhalb der rechtlichen Schranken Gebrauch macht, hat gemäß § 1305 ABGB den für einen anderen daraus entspringenden Nachteil nicht zu verantworten. Ein berechtigtes Verhalten führt sohin nicht zur Haftung. Das Gesetz beschränkt die Rechtsausübung mit § 1295 Abs 2 ABGB, sodass eine rechtsmissbräuchliche Rechtsausübung schadenersatzpflichtig macht. Erfolgt die Rechtsausübung jedoch mit einer Schädigungsabsicht, können Schadenersatzansprüche bejaht werden. Für den Fall, dass der GmbH Geschäftsführer Prozesshandlungen vornimmt, stellt sich zunächst

²⁷ Treuepflicht eines Minderheitsgesellschafters einer GmbH, RdW 1999.

²⁸ Treuepflicht eines Minderheitsgesellschafters einer GmbH, RdW 1999.

die Frage, ob auch in diesem Fall § 1305 ABGB zur Anwendung kommt. Nach hrRsp betrifft § 1305 ABGB nur die materielle Rechtsausübung.²⁹ Hinsichtlich Verfahrenshandlungen hat allerdings jeder das Recht, sich zur Durchsetzung eigener Ansprüche oder zur Abwehr fremder Ansprüche in ein Verfahren einzulassen und Prozesshandlungen zu setzen. Erfolgen diese Prozesshandlungen in missbräuchlicher Absicht, können auch solche Schritte Schadenersatzansprüche begründen. Unklar bleiben die Grenzen, wann es zur Haftung für eine missbräuchliche Prozessführung kommt. Folgendes kann als Maßstab für die Bewertung über den Rechtsmissbrauch einer Prozesshandlung herangezogen werden:

- (iii) Rechtswidriges Verhalten (Tun oder Unterlassen) im Rahmen einer Vertrags- oder Deliktshaftung. Ein Verhalten ist rechtswidrig, wenn es gegen vertragliche Pflichten, gegen das Gesetz (z.B. Schutzgesetze wie etwa die StVO, absolut geschützte Rechtsgüter oder Verkehrssicherungspflichten) oder gegen die guten Sitten verstößt. Ausschlaggebend ist hierbei das Verhalten per se, nicht etwa auch der daraus abzuleitende Erfolg.³⁰
- (iv) Prozesshandlung trotz der wahrscheinlichen Erkenntnis der Aussichtslosigkeit – wenn nicht mal geringe vernünftige Chance hinsichtlich des Rechtsstandpunktes vorliegt – des Prozesses bei erforderlicher Aufmerksamkeit.³¹

Zusammengefasst können Schadenersatzpflichten gegen denjenigen, der sich in ein Verfahren einlässt, nicht erst bei Missbrauchsabsicht erhoben werden, sondern bereits bei einer wahrscheinlichen Erkenntnis der Aussichtslosigkeit bei erforderlicher Aufmerksamkeit. Kommt der OGH zur Erkenntnis, dass die Einleitung eines Verfahrens nicht aussichtslos war – etwa weil dem Rechtsstandpunkt des Handelnden zumindest geringe, aber doch vernünftige Chancen eingeräumt werden können – liegt in der Prozessführung des Gesellschafters kein Verstoß gegen die Treuepflichten vor. Spiegelverkehrt begründet ein Veranlassen des Geschäftsführers zur aussichtslosen Prozesshandlung durch die Gesellschafter ebenfalls einen Verstoß gegen die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht.³²

²⁹ OGH 05.08.1999, 1 Ob 198/99w.

³⁰ Stegner/Merzo, Rechtswidrigkeit, Juli 2023.

³¹ Stegner/Merzo, Haftung für Prozessführung, August 2023.

³² OLG Düsseldorf 6 U 160/92; Merkt in MüKo GmbHG I3 § 13 Rz 125; Seibt in Scholz, GmbHG12 § 14.

Abgesehen von der Prozessführung verwirklicht sich die Treuepflicht der Gesellschafter zumeist in der Unterlassung eines Verhaltens. Hinsichtlich der Unterlassungspflicht gilt etwa das Ausnutzen der klaren Geschäftschancen der GmbH für sich selbst oder Einflussnahme auf die Geschäftsführung zum Nachteil der GmbH. Ein präzisierter Anspruch gegen den Gesellschafter auf Auskunftserteilung über das GmbH-Vermögen oder Herausgabe übernommener Geschäftsunterlagen kann im Einzelfall gerechtfertigt sein.³³ Neben der direkten Ableitung aus dem Gesellschaftsvertrag, der die Sorgfaltspflichten gegenüber den Vertragspartnern und Rechtsnachfolgern begründet, wird die unter den Mitgesellschaftern bestehende Sonderrechtsbeziehung als ein weiterer Maßstab für die Begründung der Treuepflichten angenommen.³⁴

Der Gesellschaftsvertrag begründet zwischen den Mitgesellschaftern ein Dauerschuldverhältnis. Dass sämtliche zukünftige Entwicklungen innerhalb eines Unternehmens nicht im Vorhinein vorhergesagt werden können, ist unausweichlich. Ein für alle Mitgesellschafter geltender allgemeiner Grundsatz gewährt eine gewisse Sicherstellung über die in der Zukunft auszusehende Gesellschaft trotz unerwarteter und unvorhersehbar einzutretender Umstände. An dieser Stelle ist darauf aufmerksam zu machen, dass auch die Treuepflichten gemeinsam mit den geänderten Umständen dem Wandel in gewisser Hinsicht selbst unterliegen. Durch den Abschluss des Gesellschaftsvertrages haben sich die Gesellschafter untereinander und gegenüber der Gesellschaft loyal zu verhalten und das gemeinsame Interesse und den Gesellschaftszweck zu fördern.

6. Sonstiges

Die Treuepflichten finden im Gesellschaftsrecht ihren Ursprung im § 112 UGB sowie in § 1186 ABGB nach dem GesbR-RG³⁵ und führen zu einer materiellen Beschlusskontrolle³⁶. Die Gesellschafter unterliegen einer Treuepflicht gegenüber der

³³ *Wenger*, GmbH: Haftung des Geschäftsführers bei (aussichtsloser) Prozessführung und Anmerkungen zur Treuepflicht des Gesellschafters, RWZ 2000/107, RWZ 2000.

³⁴ *Pelinka* in H. *Foglar-Deinhardstein/Aburumieh/Hoffenscher-Summer*, GmbHG § 61.

³⁵ BGBl I 2014/83.

³⁶ Vgl. *Haglmüller*, Gesellschafterpflichten 145 ff.

Gesellschaft und der Mitgesellschafter. Diese richtet sich an den Grundsätzen von Treu und Glauben sowie jenen des redlichen Verkehrs und am Gebot der guten Sitten.³⁷ Durch die Reform sollte das Recht der GesbR sowie die fundamentalen Grundsätze des allgemeinen Gesellschaftsrechts untermauert werden. Nach Rsp kommt es bei einem Gesellschaftsvertrag zu einer engen persönlichen Verbundenheit der Beteiligten und beruht die Rechtsgemeinschaft auf ein wechselseitiges Vertrauensverhältnis der Gesellschafter.³⁸

Demgemäß haben die Gesellschafter im Sinne der Interessenwahrung ihrer Verschwiegenheits-, Geheimhaltungs- und Rücksichtnahmepflicht gegenüber ihren Mitgesellschaftern nachzugehen, die nicht vertraglich disponierbar sind. In der Praxis versteht sich hierunter die Teilnahme an Beratungen und Maßnahmen betreffend gesellschaftliche Angelegenheiten. Die hierbei vorgesehenen Mitwirkungspflichten finden sich in der Geschäftsführung gemäß § 1189 ABGB wieder.³⁹ Die Schutzfunktion zeigt sich insbesondere in der Einschränkung des Mehrheitsgesellschafters gegenüber dem Minderheitsgesellschafter in seiner Privatautonomie. Ferner werden Gesellschafter gemäß § 1186 Abs 2 ABGB dazu verhalten, ihre Mitgesellschafter gleich zu behandeln. Diese Gleichbehandlungspflicht gilt sowohl für Personengesellschaften als auch – wie ausdrücklich im AktG normiert – für Kapitalgesellschaften⁴⁰. An dieser Stelle ist allerdings die Durchsetzungsmöglichkeit des genannten Grundsatzes der Gleichbehandlung lediglich gegenüber Mitgesellschaftern – sohin nicht gegenüber die GesbR selbst – hervorzuheben.⁴¹ Dennoch bringen laut der Regierungsvorlage des GesbR-RG Aufgabenteilungen der Gesellschafter auch Differenzierungen mit sich.

³⁷ *Kriwanek/Tuma*, GmbH-Gesellschafter – Treuepflicht, ARD 6740/21/2021.

³⁸ RS0061585.

³⁹ *Riedler*, zu § 1186 ABGB (Riedler), 6. Auflage, Jänner 2020.

⁴⁰ *Schnurr*, zu § 1186 ABGB (Schnurr), 5. Auflage, April 2020.

⁴¹ Anders im Fall einer AG. Gemäß § 47a AktG lässt sich der Grundsatz der Gleichbehandlung sowohl gegenüber Aktionären als auch gegen die AG selbst durchsetzen.

III. Mitwirkungspflicht

1. GmbH

Die Folgen einer Verletzung der Mitwirkungspflicht der Mitgesellschaftern finden sich in der Erfüllungsklage gemäß § 1188 ABGB, im Ausschluss des betroffenen Mitgesellschaftern gemäß § 1213 ABGB sowie unter Umständen in der Schadenersatzpflicht gemäß § 1189 Abs 4 ABGB.⁴²

Die Gesellschafter haben bei der Wahl über das „Wo“ und „Wann“ betreffend die Gesellschafterversammlung mitzuwirken und hierbei die Interessen ihrer Mitgesellschafter zu berücksichtigen, sodass keine Termine etwa bei Abwesenheit der Gesellschafter anzusetzen sind, sofern bei einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung das Interesse der Abhaltung der Gesellschafterversammlung schwerer wiegt als die Anwesenheit des Mitgesellschaftern.⁴³

Für den Fall, dass ein Mitgesellschafter seine Verspätung an der Teilnahme der Gesellschafterversammlung seinen Mitgesellschaftern rechtzeitig ankündigt, kann es unter Umständen geboten sein, die Gesellschafterversammlung zu verschieben. Bei der Ausübung des Stimmrechts bleibt es jedem Gesellschafter frei, nach eigenem Ermessen sein Stimmrecht auszuüben oder sich seines Stimmrechtes zu enthalten. Einschränkungen dieser Regel finden sich in gesetzlich verankerten Stimmverboten (z.B. § 39 Abs 4 GmbHG) oder in der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht.

Letztere führt zum Ergebnis, dass der Gesellschafter in gewissen Fällen einem gewissen Verhaltensgebot unterliegt (*i.e.* Kontrahierungszwang) oder in weiteren Fällen diesem sein Stimmrecht entzogen wird. Ein gegen die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verstoßende Stimmrechtsausübung kann etwa vorliegen, wenn ein Gesellschafter durch eigenes Verhalten, ohne schweres Überwiegen seiner eigenen Interessen im Rahmen der Interessenabwägung, eine bestimmte (u.U. für die Gesellschaft vorteilhafte) Handlungsfähigkeit der Gesellschaft verhindert. Eine weitere Mitwirkungspflicht aufgrund der Treuepflicht verwirklicht sich in der Änderung des Gesellschaftsvertrages – in gewissen Fällen kann der Gesellschafter zur Behebung

⁴² Riedler, zu § 1186 ABGB (Riedler), 6. Auflage, Jänner 2020.

⁴³ OGH 19.04.2012, 6 Ob 60/12k.

der Mängel des Gesellschaftsvertrages oder Zustimmung zur Änderung verhalten werden, wenn wiederum im Rahmen der Interessenabwägung keine schwerwiegenden Interessen des betroffenen Gesellschafters gegen die Zustimmung vorliegen und die gegenständliche Änderung im Verhältnis erforderlich erscheint.

Die Besetzung der Gesellschaftsorgane mit einem geeigneten Geschäftsführer sowie die Abberufung von Geschäftsführern hat sich an die Interessen der GmbH zu halten. Im Ergebnis ist ein Beschluss, mit dem ein völlig geeigneter Geschäftsführer aus den eigenen Interessen des Gesellschafters dienenden Gründen abberufen wurde, anfechtbar. Handelt es sich um einen Beschluss, der mittels treuwidrig abgegebener Stimmen erlassen wurde, so führt der Verstoß gegen die Treuepflicht zwar nicht zur Nichtigkeit des betroffenen Beschlusses. Der Beschluss ist allerdings anfechtbar. In Überlegung betreffend die Anfechtbarkeit kommen:

- (i) Verstoß gegen § 1295 Abs 2 ABGB durch sittenwidrige Schädigung oder Rechtsmissbrauch;
- (ii) treuwidrige Stimmabgabe.

Die Klage auf Anfechtung des Beschlusses kann mit einer Klage auf Feststellung des zutreffenden Beschlussergebnisses verbunden werden.⁴⁴ Im Gesellschaftsrecht kann die Treuepflicht im Falle der Liquidation und nach Beendigung der Gesellschaft fortbestehen, auch wenn diese eine nunmehr in abgeschwächter Fassung vorliegt – nicht zuletzt, da die Befriedigung der Gesellschaftsgläubiger im Vordergrund steht. Im Liquidationsstadium haben die Gesellschafter im Interesse ihrer Mitgesellschafter Sorgfalt und Rücksicht betreffend die sich am Liquidationserlös ergebenden Anteile zu zeigen sowie alles zu unterlassen, was eine Verringerung der Verteilungsmasse begründen kann.⁴⁵

Neben der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht zwischen Gesellschafter und der Gesellschaft besteht die Treuepflicht der Gesellschaft – sohin der vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft – gegenüber ihren Gesellschaftern.

⁴⁴ *Milchrahm/Rauter*, JAP 2015/2016/24, 229 (233).

⁴⁵ *Breisch/Mitterecker*, „Drum prüfe, wer sich ewig bindet“ – Die mitgliedschaftliche Treuepflicht (Breisch/Mitterecker), Mai 2021.

Welche Rechtsfolgen eine Verletzung gegen die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht, nämlich der zwischen der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft haben, hängt von vielen Kriterien ab. In Überlegung kommen Schadenersatz-/ Unterlassungsansprüche sowie das Anfechtungsrecht.

Primär ist die Art der Verletzung und der beabsichtigte Rechtsschutz maßgeblich. Enthält sich der Gesellschafter seines Stimmrechts trotz einer gebotenen Zustimmung, können die Mitgesellschafter auf Abgabe der Zustimmung durch den unterlassenden Gesellschafter klagen.⁴⁶ Klagen auf Schadenersatzansprüche bleiben hiervon unberührt, wobei leichtes Verschulden für ausreichend erachtet wird.

Allerdings ist zu beachten, dass die Geltendmachung der Schadenersatzansprüche die Anfechtung des mittels treuwidrigem Stimmverhalten der Gesellschafter

- (i) erlassenen oder
- (ii) unterlassenen

Beschlusses erfordert.

Der angefochtene Beschluss bildet die Grundlage für den hierauf aufbauenden Schadenersatzanspruch. Ist etwa die rechtzeitige Anfechtung des Beschlusses unzumutbar, so soll nach einem Teil der Lehre in solchen Fällen auch dann die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches möglich sein.⁴⁷ Gemäß § 48 GmbHG wird Minderheitsgesellschaftern mit entweder mindestens 10% des Stammkapitals oder einem Nennbetrag von EUR 700.000 ein Klagerecht eingeräumt.

Offen bleibt, ob es sich bei dem gegenständlichen Beschluss um einen bejahenden Gesellschafterbeschluss handeln soll. Im Verhältnis zwischen den Gesellschaftern untereinander können Schadenersatzansprüche gegen den jeweiligen treuwidrig handelnden Mitgesellschafter erhoben werden. Handelt etwa die Gesellschaft – sohin deren vertretungsbefugte Gesellschafter – treuwidrig, steht den Gesellschaftern ein Individualanspruch zu.

⁴⁶ *Winkler/Gruber in Gruber/Harrer*, GmbH2 § 61 Rz 40; *Reich-Rohrwig*, GmbH-Recht I; *Pentz in Rowedder/Schmidt-Leithoff*, GmbHG § 13.

⁴⁷ *Thöni*, Beschlussanfechtung und Schadenersatzhaftung im GmbH-Recht (Teil II), *ecolex* 1993.

Zusammengefasst ist die Treuepflicht im GmbH-Recht ein verbandsrechtliches Prinzip, das sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben sowie wirtschaftsethischer Geschäftsführung stützt zur Bewältigung von Interessenkonflikten bei der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben.⁴⁸ Jeder Geschäftsführer ist verpflichtet, bei der Durchführung seiner Geschäftsführerpflichten das Wohl und die Interessen der GmbH zu wahren und nicht seine eigenen Interessen vorzuziehen.

2. Personengesellschaften

Bei Personengesellschaften gelten die obgenannten Grundsätze sinngemäß. Auch in einer Personengesellschaft haben die Gesellschafter an der gesellschaftsrechtlichen Willensbildung mitzuwirken.

Die wesentlichen Anknüpfungspunkte zur gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht in Personengesellschaften bildet § 112 Abs 1 UGB:

„(1) Die Gesellschafter haben unter Wahrung ihrer Rechte an der gesellschaftlichen Willensbildung und den zu treffenden Maßnahmen nach Kräften und mit gebotener Sorgfalt mitzuwirken, den Zweck und den Gegenstand der Gesellschaft redlich zu fördern und alles zu unterlassen, was den Gesellschaftsinteressen schadet. Die Gesellschafter sind unter gleichen Voraussetzungen gleich zu behandeln.

(2) Ein Gesellschafter darf ohne Einwilligung der anderen Gesellschafter weder im Geschäftszweig der Gesellschaft Geschäfte machen noch an einer anderen gleichartigen Gesellschaft als unbeschränkt haftender Gesellschafter teilnehmen.

(3) Die Einwilligung zur Teilnahme an einer anderen Gesellschaft gilt als erteilt, wenn den übrigen Gesellschaftern bei Eingehung der Gesellschaft bekannt ist, daß der Gesellschafter an einer anderen Gesellschaft als unbeschränkt haftender Gesellschafter teilnimmt, und gleichwohl die Aufgabe dieser Beteiligung nicht ausdrücklich bedungen wird.“

Auch das Wettbewerbsverbot gemäß § 112 Abs 2 UGB kann durch die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht begründet werden.

⁴⁸ Fritz, 7. Textbausteine für Anstellungsverträge von Geschäftsführern, Dezember 2016.

Zusätzlich zu oben Genanntem gilt für Personengesellschaften – seit dem GesbR-RG auch für GesbR – das sog. Widerspruchsrecht gemäß § 115 Abs 1 UGB.

Demnach sind geschäftsführungsbefugte Gesellschafter berechtigt, sich gegen die Handlung eines anderen geschäftsführungsbefugten Gesellschafters der betreffenden Gesellschaft zur Wehr zu setzen. Unter Umständen kann die Unterlassung der Ausübung des Widerspruchsrechts gegen eine Vornahme des Geschäftsführers selbst eine treuwidrige Unterlassung darstellen. Das Widerspruchsrecht dient der Sicherung der Mitwirkungsrechte der geschäftsführungsbefugten Mitgesellschafter.⁴⁹

Zur Ausübung des Widerspruchsrechts ist keine Beschlussfassung erforderlich, vielmehr findet diese in Form einer Einzelbefugnis statt. Das Widerspruchsrecht erstreckt sich auf viele Handlungen, selbst auf noch so entbehrliche Maßnahmen, sodass als Grenze dabei die schikanöse Rechtsausübung gesetzt wird. Gegen Unterlassung kann allerdings kein Widerspruch erhoben werden.

Auf Verlangen hat der Gesellschafter seinen ausgeübten Widerspruch zu begründen, was in der Treue- und Informationspflicht des Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft fußt.⁵⁰

IV. Unterscheidung zwischen Eigentümergeinschaft und GesbR

1. Eigentümergeinschaft

Eine Eigentümergeinschaft entsteht, sobald

- (i) Wohnungseigentum an der betroffenen Liegenschaft grundbücherlich einverleibt wird oder
- (ii) eine Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum grundbücherlich angemerkt wird

und endet mit

⁴⁹ *Enzinger* in WK UGB4 I § 115 Rz 18; *Schopper/Walch* in *Zib/Dellinger*, UGB § 115.

⁵⁰ *Haglmüller*, zu § 115 UGB (Haglmüller), Mai 2019.

- (i) Löschung desselben im Grundbuch,
- (ii) Löschung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum oder
- (iii) wenn alle Miteigentumsanteile in einer Hand vereinigt werden.⁵¹

Die Einschränkung der Rechtsfähigkeit⁵² der Eigentümergemeinschaft auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft hat zur Folge, dass Rechtshandlungen, die nicht von der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft umfasst sind, keine Bindungswirkung gegenüber der Gemeinschaft entfalten.⁵³ Schwierigkeit bereitet die Annahme der Teilrechtsfähigkeit hinsichtlich der Verwaltung der Liegenschaft insofern, als die Verwaltung keine gesetzlich bestimmte Definition hat.

Die Treuepflicht der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Wohnungseigentümer kann eine Sonderbeziehung zwischen diesen – und sohin ein besonderes Schuldverhältnis – begründen.⁵⁴ Eine solche Sonderbeziehung wird von einem Teil der Lehre verneint, sodass auch eine Treuepflicht und sohin die auf die Treuepflicht basierende Schuldverhältnisse zwischen den genannten Parteien verneint wird.

Wohnungseigentum ist das Liegenschaftsmiteigentum mit dinglichen ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechten an realen Teilen der gemeinsamen Sache. Hingegen sind die Wohnungseigentümer an allgemeinen Teilen der Sache lediglich Teilhaber gemäß § 825 ABGB – schlichte Miteigentümer. Eine Eigentümergemeinschaft bestehend aus allen (mindestens zwei natürlichen Personen) Wohnungseigentümern ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit, die sich in der Verwaltung der betroffenen Liegenschaft ausschöpft. Diese entsteht bereits mit der Anmerkung der Wohnungseigentumszusage.

2. GesbR

Gemäß § 1175 ABGB bilden zwei oder mehrere Personen durch den Zusammenschluss durch einen Vertrag eine Gesellschaft. Sofern sie keine andere

⁵¹ Richter, Eigentümergemeinschaft, Jänner 2023.

⁵² Vgl §18 Abs 1 S 1 WEG.

⁵³ Häublein/Köll, Die rechtsfähige Eigentümergemeinschaft als Liegenschaftseigentümerin – zu den Grenzen der Verwaltungsangelegenheiten iSv § 18 Abs 1 WEG 2002, wobl 2019, 256.

⁵⁴ Schauer, Die Eigentümergemeinschaft und das Gesellschaftsrecht – Grundlagen und Entwicklungsperspektiven 25.

Gesellschaftsform wählen, bilden sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die nicht rechtsfähig ist und jeden erlaubten Zweck verfolgen und jede erlaubte Tätigkeit zum Gegenstand haben kann. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind auf andere Gesellschaften anzuwenden, soweit für diese keine besonderen Vorschriften bestehen und die Anwendung der entsprechenden Bestimmungen des ABGB auch unter Berücksichtigung der für die jeweilige Gesellschaft geltenden Grundsätze angemessen sind.

Mehrere Personen können sich daher zur Verfolgung gemeinsamer Interessen zusammentun oder durch andere Umstände zu einer Interessengemeinschaft werden.⁵⁵ Die Auslegung eines GesbR Vertrages erfolgt gemäß § 914 ABGB, wobei insbesondere der dem Gesellschaftsrecht eigene Treuegedanke unter Beachtung der berechtigten Belange aller Beteiligten zu berücksichtigen ist.⁵⁶

Die entsprechend gesetzliche Normierung für Gesellschaften schafft eine einheitliche Regelung der hieraus abzuleitenden Rücksichtsnamepflichten. Eine solche Regelung fehlt bei sonstigen Gemeinschaften, die nicht nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen als Gesellschaft qualifiziert werden. Zurückgegriffen werden kann daher hilfsweise auf § 825 ABGB, durch den der Bestand einer Gemeinschaft von Eigentümern normiert wird. Eine analoge Anwendung finden die in § 825 ABGB geregelten Bestimmungen hinsichtlich der Gemeinschaft auf die Mitinhaberschaft an obligatorischen Rechten, die über bloße Einzelansprüche hinausgehen, wie etwa zwischen Wohnungseigentumsbewerbern.

So kommt es zu einer erschwerten Behandlung der individuellen Fragen, unter anderem das Ausmaß der Mitwirkungs- und Rücksichtsnahmegebote. Um die Anwendung ähnlicher oder gar gleicher für GesBR geltender Regelungen hinsichtlich der Mitwirkungspflichten an Beteiligte eines Wohnungseigentumsrecht (*i.e.* Wohnungseigentümer, Eigentümergemeinschaft und Verwalter) rechtfertigen zu können, sind zunächst die von § 1175 ABGB umfassten Gesellschaftsformen nach gemeinsamen Merkmale zu filtern. Hierbei sind nachstehende Ausprägungen zu nennen:

⁵⁵ *Enzinger*, Treuepflicht bei Gemeinschaftsverhältnissen außerhalb von Gesellschaften, JBI 2003.

⁵⁶ RS0109668.

- (i) Abschluss eines (zwei- oder mehrseitigen) Vertrages, der
- (ii) gemeinschaftliche Beitragsleistungspflichten vorsieht und
- (iii) gemeinschaftliche Ziele verfolgt.

Laut *Kastner/Doralt/Nowotny* begründet ein Gesellschaftsverhältnis einen Unterfall einer Rechtsgemeinschaft, die durch einen Vertrag begründet wird und von einer Treuepflicht beherrscht wird, die „auf dem Grundsatz des redlichen Verkehrs gemäß § 914 ABGB und auf Treu und Glauben beruht“. Dieser Grundsatz wird für Gesellschaften nach der herrschenden Lehre angenommen. Für sonstige Rechtsgemeinschaften besteht allerdings in diesem Zusammenhang noch Unklarheit. Die im Gesellschaftsrecht anerkannte Treuepflicht zwischen den Gesellschaftern untereinander sowie im Verhältnis zwischen Gesellschafter und der Gesellschaft entsteht aus dem Abschluss des Vertrages und des damit eingegangenen Rechtsverhältnisses, wodurch die Gesellschaft als Dauerschuldverhältnis zwischen den betroffenen Gesellschafter gegründet wird. Die für die Treuepflichten zwischen den Wohnungseigentümern zum Teil bereits durch die Rsp bejahten Mitwirkungspflichten aus dem Gesellschaftsrecht sind insbesondere:

- (i) Pflicht zur Ausübung des Stimmrechts sowie
- (ii) Zustimmungspflicht zu bestimmten Geschäften.

In beiden Fällen wird unter gewissen Voraussetzungen die Verweigerung als treuwidriges Verhalten bewertet.

Im Falle von Mit- oder Wohnungseigentümergeinschaft fehlt eine einheitliche Regelung für die hierbei entstandenen Gemeinschaftsverhältnisse. Dennoch wird, gestützt auf die Rechtsprechung bei verschiedensten Fällen, der Bestand einer innerhalb von Gemeinschaftsverhältnissen weiter gehenden Treuepflicht grundsätzlich bejaht, die eine tätige Wahrnehmung der Betroffenen erfordert.⁵⁷ In den meisten bereits ausjudizierten Fällen des OGH betreffend die Treuepflichten eines Wohnungseigentümers sind Parallelen zum Gesellschaftsrecht ersichtlich. Dadurch, dass das Handeln eines Wohnungseigentümers einer Eigentümergeinschaft zu unmittelbaren Auswirkungen auf einen anderen Wohnungseigentümer führen kann,

⁵⁷ *Gamerith in Rummel*, ABGB §§ 825, 826.

wird eine Rücksichtsnameverpflichtung, die über die rein schuldrechtlichen Rechtsbeziehungen in Austauschverträgen hinausgeht, bejaht.

Gemäß der alten Rechtslage war die Eigentümergeinschaft eine Gemeinschaft im Sinne des § 825 ABGB und nicht eine eigenständige juristische Person.⁵⁸ In der Folge wandte sich der Gesetzgeber von dieser Annahme immer mehr ab und räumte durch das 3. WÄG der Eigentümergeinschaft eine partielle Rechtsfähigkeit gemäß § 2 Abs 5 WEG sowie § 18 Abs 1 WEG ein. Da die Eigentümergeinschaft aus sämtlichen Wohnungseigentümern besteht, stellt sie einen Ausnahmefall einer Miteigentümergeinschaft mit Rechtspersönlichkeit dar, die insofern eingeschränkt ist, als sie sich lediglich auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft, den Zessionserwerb und die Geltendmachung von Forderungen der Wohnungseigentümer im Sinne des § 18 Abs 2 WEG begrenzt.⁵⁹

Die in der Rsp anerkannten Treuepflichten der Gemeinschaften, die rechtlich nicht als Gesellschaft zu qualifizieren sind, wie eine Wohnungseigentümergeinschaft, begründen zwischen den von diesem Rechtsverhältnis betroffenen untereinander Rücksichtnahmepflichten. Diese Rücksichtsnamepflichten finden ihren Ursprung nicht im Abschluss eines Vertrages, sondern im Gemeinschaftsverhältnis.

V. Gesetzliches Schuldverhältnis – Vertragliches Schuldverhältnis

1. Gesetzliches Schuldverhältnis

Zwischen den Wohnungseigentümern untereinander und zwischen diesen und der Eigentümergeinschaft besteht nach einem Teil der Lehre ein gesetzliches Schuldverhältnis, das eine wechselseitige Treuepflicht beinhaltet. Dass sich das Treueverhältnis aus dem Gesetz herableitet, lässt sich insofern argumentieren, als das Entstehen der Eigentümergeinschaft gem. § 2 Abs 5 S 2 WEG nicht abgewendet werden kann. Demnach bilden alle Wohnungseigentümer zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergeinschaft, die eine juristische Person mit

⁵⁸ *Enzinger*, Treuepflicht bei Gemeinschaftsverhältnissen außerhalb von Gesellschaften, JBI 2003, 679.

⁵⁹ H. Böhm/Palma in *Kletecka/Schauer*, ABGB-ON § 825 (Stand 1.8.2020, rdb.at).

Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs 1 und 2 WEG umschriebenen Umfang ist. Sohin ist das Entstehen der Eigentümergemeinschaft eine zwingende Folge der Begründung von Wohnungseigentum. Der OGH sprach in E 5 Ob 105/11v aus, dass auch schlichte Miteigentümer einer Liegenschaft in Rechtsgemeinschaft stehen. Es herrsche eine Treuepflicht zwischen schlichten Miteigentümern aufgrund des gesetzlichen Schuldverhältnisses. Diese Ansicht wird in der deutschen Literatur betreffend das Wohnungseigentumsrecht vertreten.⁶⁰ Die alleinige Anlehnung an das gesetzliche Schuldverhältnis als Grundlage für die Treuepflicht kommt allerdings zu kurz, da die Begründung des Wohnungseigentums entweder durch eine Vereinbarung (i.e. Wohnungseigentumsvertrag) oder durch Richterspruch zustande kommt.

Regelungen hinsichtlich der Vermögensbildung sowie Haftung der Eigentümergemeinschaft finden sich in § 18 WEG. Die Wohnungseigentümer haben Beiträge gemäß § 32 WEG zur Abdeckung der Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft zu zahlen, die in die Vermögenssphäre der Eigentümergemeinschaft fließen. Als Spiegelbild zum Anspruch der Eigentümergemeinschaft zur Beitragszahlung gegenüber den Wohnungseigentümern besteht ein Anspruch der Wohnungseigentümer auch gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Als Rechtsgrund dieses Anspruchs wird das zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Wohnungseigentümer anerkannte gesetzliche Schuldverhältnis gesehen.⁶¹ Dieses gesetzliche Schuldverhältnis soll die Wohnungseigentümer untereinander und diese mit der Gemeinschaft verbinden, aus der letztlich Rücksichtsnamepflichten zueinander entstehen. Hieraus entspringen auch wechselseitige Treuepflichten, die eine aktive Mitwirkungspflicht vorsehen können.

Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen den Betroffenen geht nach der Lehre und Rsp so weit, dass dies auch die aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidende Wohnungseigentümer zur Information über das Ausscheiden bindet.

Nach *Löckner* sind die Erscheinungsformen der aus dem genannten gesetzlichen Schuldverhältnis resultierenden Treuepflichten, wie folgt:

⁶⁰ *Knoll*, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 1), Heft 1 v. 26.1.2022.

⁶¹ *Löckner*, zu § 18 WEG (Löckner), August 2017.

- (i) Pflicht zur Befolgung der Beschlüsse und Anordnungen des Verwalters;
- (ii) Pflicht zur Abtretung der Ansprüche der Wohnungseigentümer an die Eigentümergeinschaft (sowie die entsprechende Pflicht zur Annahme dieser durch die Eigentümergeinschaft);
- (iii) Pflicht zur Zustimmung von Verwaltungsmaßnahmen oder
- (iv) Pflicht zur Unterlassung von Rechtsmitteln in gewissen Fällen⁶²

Zudem liegt nach *Schauer* eine Verletzung der Treuepflichten vor, wenn der Wohnungseigentümer darum bemüht ist, andere Wohnungseigentümer durch unrichtige Tatsachenäußerung zur Ausübung des Stimmrechts in eine bestimmte Richtung zu lenken. In einem solchen Fall vertritt die Lehre die Meinung, dass eine solche „manipulierte“ Stimmabgabe durch falsche Tatsachenäußerung eines Wohnungseigentümers gemäß § 24 Abs 6 WEG auf Antrag der übrigen Wohnungseigentümer wegen Rechtsunwirksamkeit aufgrund Gesetzeswidrigkeit angefochten werden kann.

2. Vertragliches Schuldverhältnis

Für einen Teil der Lehre besteht zwischen den Wohnungseigentümern aufgrund des Wohnungseigentumsvertrages ein gesellschaftsähnliches Verhältnis zueinander. Geht man von einem solchen gesellschaftsähnlichen Verhältnis aus, das sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag etabliert, besteht allerdings zwischen den Wohnungseigentümern und der Eigentümergeinschaft keine bestimmte Sonderrechtsbeziehung, da kein Vertrag zwischen diesen beiden vorliegt. *Hochleitner/Pittl* kommen in dieser Konstellation zum Schluss, dass in diesem Fall zwischen der Eigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern mangels einer Sonderrechtsbeziehung aufgrund des Fehlens eines vertraglichen Verhältnisses keine Grundlage für das Bestehen von Treuepflichten vorliegt.⁶³

VI. Gemeinschaftsverhältnis

⁶² *Löckner*, zu § 18 WEG (Löckner), August 2017.

⁶³ *Hochleitner/Pittl*, Das Treueverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und zur Eigentümergeinschaft, wobl 2015, 251.

Eine weitere Annahme hinsichtlich der Grundlage der Treuepflichten im Wohnungseigentumsrecht findet sich im Gemeinschaftsverhältnis, das zwischen den Wohnungseigentümern untereinander und zur Eigentümergemeinschaft eine Sonderrechtsbeziehung herstellt. Der materielle Rechtsgrund ist die Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft und die damit verbundene erhöhte faktische Einwirkungsmacht der übrigen Wohnungseigentümer.⁶⁴ Das Gemeinschaftsverhältnis ist zwar nicht gesetzlich normiert, dieses wird allerdings durch den Wohnungseigentumsvertrag, Richterspruch, sonstige Vereinbarungen oder Beschlüsse geregelt.

Nach der Rsp wird von Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft verlangt, dass sie die Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv um die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft bemüht sind. In diesem Zusammenhang wäre es nicht im Widerspruch gegen die Treuepflichten, wenn etwa Arrondierungen des Gemeinschaftsgutes gegen den Willen einer Minderheit durchgesetzt werden können.⁶⁵ Die Eigentümergemeinschaft im Wohnungseigentumsrecht ist schließlich aufgebaut auf die schlichte Miteigentumsgemeinschaft gemäß § 825 ABGB, die eine juristische Person mit eingeschränkter Rechtsfähigkeit im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten hat.⁶⁶

Problematischer ist die Behandlung der Thematik dahingehend, was der tatsächliche Umfang der Treuepflichten im Recht der Eigentümergemeinschaft ist. Die Anlehnung an die gesellschaftsrechtlichen Anknüpfungspunkte und Judikatur bereiten einen Boden, der allerdings keine abschließende Antwort gewährleistet. Feststeht, dass nur wenige Pflichten, die als Treuepflichten anerkannt werden, tatsächlich im Gesetz normiert sind.

⁶⁴ *Hochleitner/Pittl*, Das Treueverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und zur Eigentümergemeinschaft, wobl 2015, 251.

⁶⁵ OGH 3 Ob 494/50 = SZ 24/42; 5 Ob 545/95.

⁶⁶ Rsp, Rechtsmissbrauch und Treuepflichten bei der Eigentümergemeinschaft, wobl 2005/87, wobl 2005, 247.

VII. Nachbarrechtliches Naheverhältnis als Grundlage und inhaltliche Bestimmung der Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander

1. Allgemeines

Die Treuepflicht lässt sich von einem Teil der Lehre mit einem Nachbarschaftsverhältnis vergleichen – nicht zuletzt aufgrund von ständigem und engem Zusammenleben der Wohnungseigentümer in einer räumlichen Nähe für einen idR längeren Zeitraum. Aus diesem Umstand leitet die Lehre eine Gemeinschaft heraus, die unter dem Gebot von Treu und Glauben zu stehen hat.⁶⁷ Dieses Nachbarschaftsverhältnis intensiviert sich im Hinblick auf die Wohnungseigentümer untereinander insofern im Vergleich zu Eigentümern bloß benachbarte Liegenschaften, als Wohnungseigentümer sogar auf derselben Liegenschaft sind.

Die Annahme von besonderen Rücksichtnahmepflichten der Wohnungseigentümer lässt sich mit § 364 Abs 1 S 2 ABGB vereinen, da es sich bei Wohnungseigentümern nicht nur um Eigentümer benachbarter Liegenschaften, sondern jener derselben Liegenschaft handelt: *„Im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen.“* Interessant ist die Beurteilung der angenommenen Treuepflichten der Wohnungseigentümer im Falle von etwa großen Gebäudekomplexen oder jener Wohnhäuser, die durch ihre jeweiligen Eigentümer lediglich der Kapitalanlage dienen. Die auf die enge persönliche und örtliche Nähe der Nachbarn bei kleinen Wohnhäusern gestützte Theorie des nachbarrechtlichen Naheverhältnisses und der daraus stammenden Treuepflichten kann bei teilweise leeren und für Kapitalanlage angeschafften Wohnhäusern nicht zum selben Ergebnis führen.

⁶⁷ Knoll, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 1), wobl 2022, 1.

2. Blick in das deutsche Recht

Die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers wird von Merle als eine solche anerkannt, die als der Eintritt in das Wohnungseigentum als ein Mitgliedschaftsrecht und ein Rechts- und Pflichtenbündel zu qualifizieren ist.⁶⁸ Es ist ein Rechtsverhältnis, das aufgrund seiner einer Mitgliedschaft ähnelnden Charakteristik gewisse Pflichten unter den „Mitgliedern“ rechtfertigt, welche nicht gesetzlich normiert sind. Hierbei untersucht er insbesondere die Behandlung von rückständigen Lastenanteilen sowie welche Forderungen sich ergeben, wenn das Wohnungseigentum nicht rechtsgeschäftlich, sondern durch staatlichen Hoheitsakt (Zwangsversteigerung) übergeht. Das Wohnungseigentum sei ein grundstücksgleiches Recht und vergleichbar mit einer Dienstbarkeit. Das hierbei betonte Nachbarschaftsverhältnis wird auch in der österreichischen Lehre, gestützt auf § 364 ABGB aufgefasst.

Gemäß § 364 ABGB kann der Eigentümer eines Grundstückes dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusche, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Zudem ist der Eigentümer eines Grundstücks berechtigt, einem Nachbarn die von dessen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehende Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft insoweit untersagen, als diese das gesetzliche Maß überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks führen.

Nach dem österreichischen Recht handelt es sich bei den gesetzlich normierten nachbarrechtlichen Ausübungsschranken des Eigentumsrechts um ein den gesellschaftsrechtlichen Grundzügen als Grundsatz der Treuepflichten ähnliches Rücksichtsnahmegebot. Das im § 364 ABGB normierte nachbarrechtliche Rücksichtsnahmegebot zielt auf die Verhinderung der rechtsmissbräuchlichen Einwirkungen auf den Nachbargrund ab, auch wenn derartige Einwirkungen in das Eigentumsrecht bereits bisher untersagbar waren.⁶⁹ Anders als die aus den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen zu entnehmende Treuepflichten haben die

⁶⁸ Merle, Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts (1979).

⁶⁹ Spielbücher in Rummel, § 364 ABGB Schikaneverbot.

Gerichte im Nachbarrecht nicht nur die beidseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer abzuwägen, sondern zusätzlich die gegenständlichen liegenschaftsbezogenen Voraussetzungen des § 364 Abs 2 ABGB zu beurteilen.⁷⁰

Zu beachten ist, dass die nachbarrechtlichen Ansprüche dispositiver Natur sind, sodass die betroffenen Nachbarn auch abweichende Vereinbarungen treffen können (wie z.B. Wohnungseigentumsvertrag). Der nachbarrechtliche Abwehranspruch gemäß § 364 Abs 2 ABGB steht dem Wohnungseigentümer bei Immissionen zu, die durch eine nicht verkehrsbliche oder nicht der vertraglichen Sonderbeziehung entsprechende Nutzung des Nachbarobjekts hervorgerufen werden. Begründet wird dies in der E OGH 9 Ob 13/12w damit, dass zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft eine den nachbarschaftsrechtlichen Immissionsschutz gestaltende Sonderrechtsbeziehung besteht, da sie einander versprochen haben, die ausschließliche Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft durch den jeweiligen Wohnungseigentümer gemäß § 1 Abs 1 WEG zu dulden – und zwar nach Maßgabe der einvernehmlichen Widmung, aber auch weil es sich um die gemeinsame Verantwortung für gemeinsames Eigentum geht, nach Maßgabe des Bauzustands jener Teile der Liegenschaft, die der gemeinsamen Benützung dienen. Nutzt ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsobjekt entsprechend dem verkehrsüblichen Gebrauch, bedarf es nach der Rsp dennoch einer Einschränkung, wenn der Wohnungseigentümer nach Einzelfallbeurteilung eine wesentliche Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer verursacht. In diesem Fall würde der Wohnungseigentümer trotz einer verkehrsüblichen Nutzung des Wohnungseigentums seine Schutzwürdigkeit verlieren.

Das aufgrund der Nachbarschaftsstellung der betroffenen Wohnungseigentümer entstandenes Naheverhältnis der benachbarten Wohnungseigentümer rechtfertigt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und Beschränkung der Störung des anderen auf das unvermeidlich Erforderliche. Dieser nachbarrechtliche Schutz soll nach einem Teil der Rsp nicht dazu führen, dass im Falle einer widmungsgemäßen Benützung einer Wohnung gewisse typische Umstände des „Zusammenlebens“ (z.B.

⁷⁰ Holzner in Kletecka/Schauer, ABGB-ON § 364 ABGB (Stand 1.1.2023, rdb.at).

mit der widmungsgemäßen Benützung einer Wohnung im allgemeinen verbundene Schalleinwirkung) per se untersagt werden dürfen.⁷¹

Der OGH hat allerdings in einigen Entscheidungen ausgesprochen, dass widmungsgemäße und im Einklang mit dem Wohnungseigentumsvertrag vorgenommene Geräuscentwicklungen zu einer wirksamen Unterlassungsklage führen können.

Gemäß dem durch das deutsche Recht hinsichtlich des aus dem Nachbarschaftsverhältnis heraus resultierenden Treuepflichten erinnernde Pendant im österreichischen Recht gemäß § 364 ABGB sind zur Unterlassungsklage sowohl die Grundeigentümer, als auch andere am Grundstück dinglich Berechtigte (somit auch Wohnungseigentumsbewerber) legitimiert. *Knoll* stützt sich auf *Armbrüster* und kritisiert das Nachbarschaftsverhältnis als Grundlage für die Treuepflichten zwischen Wohnungseigentümer untereinander insofern, als dieses Argument in gewissen Konstellationen zu kurz kommt. Dabei ist an große Gebäudekomplexe zu denken oder etwa an jene Fälle, in denen Wohnhäuser bestehend aus mehreren Wohnobjekten zu Mehrheit als Kapitalanlage erworben und entsprechend gehalten werden. Zudem greift *Knoll* einen weiteren Kritikpunkt auf, der sich in der mangelnden Erklärung, warum hinsichtlich der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft Treuepflichten bestehen sollen, findet. Er begründet *Merles* Theorie des Nachbarschaftsverhältnisses als Grundlage der Treuepflichten damit, dass nach *Merles* Vorstellungen beim gegenständlichen Grundsatz wohl an kleinere Wohnungseigentumsanlagen gedacht wurde, bei denen eine Gemeinschaft im Sinne des gemeinsamen Zusammenlebens auf einer Liegenschaft als Idee für den gegenständlichen Grundsatz zum Tragen kam.⁷²

VIII. Privatautonomie und Kontrahierungszwang

⁷¹ *Illedits*, Das Wohnungseigentum, OGH 15.1.1998, 5 Ob 180/98a.

⁷² *Knoll*, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 1), wobl 2022, 1.

Im Schuldrecht gilt das Prinzip der Vertragsfreiheit – und somit der Entscheidungsfreiheit – des Betroffenen, über das „ob“ und „mit wem“ hinsichtlich eines Vertragsabschlusses nach freiem Ermessen zu entscheiden.⁷³ Dieses Prinzip kann in Ausnahmefällen durchbrochen bzw eingeschränkt werden, um schwerwiegende Interessenkollisionen zu lösen (zu denken ist an dieser Stelle insbesondere an monopolartige Betriebe) – in diesen Fällen liegt ein Kontrahierungszwang vor.

Gesetzlich werden einige Einschränkungen normiert, die die hiervon betroffenen Personen dazu verpflichten, zu den üblichen Bedingungen mit jedermann einen Vertrag abzuschließen.⁷⁴ Grundsätzlich kommt es zu einer solchen Einschränkung der Privatautonomie, wenn die Existenzsicherung von gewissen Leistungen nach entsprechender Abwägung dieser mit Interessen von bestimmten Personen schwerer wiegen.⁷⁵

Ein solcher Kontrahierungszwang wird in einigen Materiengesetzen normiert (z.B. § 69 TKG, § 48 ÄrzteG). Dem jeweils Begünstigten steht gegenüber dem Verpflichteten die Wahl zwischen der Klage auf Abgabe der Zustimmungserklärung oder auf unmittelbare Gewährung der Leistung zu.⁷⁶

Die Privatautonomie findet auch im WEG mehrfach ihre Ausprägungen. Nach der Lehre und Rsp wird der Kontrahierungszwang mit der Schadenersatzkonstruktion iSd Vertragsabschlusses als Naturalrestitution bei sittenwidriger Schädigung durch Unterlassung gemäß § 1295 Abs 2 ABGB begründet. Ein Zwang zum Abschluss eines Vertrages besteht demnach nur dort, wo die faktische Übermacht entgegen den guten Sitten in Anspruch genommen wird.⁷⁷ Eine von der Rechtsordnung beabsichtigte Abwehr gegen Rechtsmissbrauch kann diverse Maßnahmen tatsächlich rechtfertigen, sofern sie der Schwere des Rechtsmissbrauchs angemessen erscheinen. Demnach kann zur Schadensabwehr auch ein Zwang zum Vertragsabschluss gerechtfertigt sein. Die Begriffsbestimmung des Wohnungseigentums gewährt das Recht über seinen Miteigentumsanteil nicht nur alleine zu verfügen, sondern gewährt ein freies

⁷³ RS0026265.

⁷⁴ Richter, Kontrahierungszwang, Februar 2023.

⁷⁵ Welser/Kletecka, Bürgerliches Recht I.

⁷⁶ Rummel in Rummel/Lukas, ABGB § 861.

⁷⁷ OGH 26.8.2003, 5 Ob 82/03z.

Verfügungsrecht. Dies bedeutet etwa die Freiheit, dingliche Rechte am Anteil zu begründen ohne Zustimmungserfordernis anderer Miteigentümer.

Allgemein gilt der Grundsatz der Privatautonomie auch im Hinblick auf die Entscheidungsfreiheit des Wohnungseigentümers dahingehend, ob dieser sein Stimmrecht ausübt. Gemäß § 24 Abs 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer sein Äußerungs- und Stimmrecht entweder persönlich oder durch einen Vertreter ausüben. Weist der für den Wohnungseigentümer Einschreitende seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine darauf gerichtete, höchstens drei Jahre alte, schriftliche Vollmacht oder durch eine dieses Einschreiten umfassende Vorsorgevollmacht oder eine gewählte Erwachsenenvertretung nach, so ist sein Handeln nur wirksam, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

IX. Wohnungseigentumsvertrag

Ein Wohnungseigentumsvertrag ist nach objektiver Betrachtungsweise auszulegen. In diesem Zusammenhang spielt der für einen redlichen Dritten wahrzunehmende Erklärungsgehalt eine wesentliche Rolle.⁷⁸

1. Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages gestützt auf die Treuepflichten und Schikaneverbot

Für den Wohnungseigentumsvertrag gelten die Formvorschriften gemäß § 3 Abs 1 Z 1 WEG. Demnach kann das Wohnungseigentum auf Grundlage einer

- (i) schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer,
- (ii) gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43,
- (iii) gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft oder
- (iv) gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse

begründet werden.

⁷⁸ Knoll, Bei der Auslegung zur Ermittlung des Inhalts des Wohnungseigentumsvertrags ist eine objektive Betrachtung angezeigt, wobl 2019/103, wobl 2019, 430.

Die im Wohnungseigentumsvertrag geschlossenen Vereinbarungen gelten für die im Zeitpunkt des Abschlusses des Wohnungseigentumsvertrages hiervon betroffenen Wohnungseigentümer und auch für künftige Wohnungseigentümer und Dritte. Dadurch ist die Ermittlung des Parteiwillens aufgrund des künftigen Wechsels der Wohnungseigentümer schwierig. Im Wohnungseigentumsvertrag wird die Widmung festgelegt, wodurch festgehalten wird, was zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gehört und vom betroffenen Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden kann.

Beispiel: Ein Wohnungseigentumsvertrag ordnet einzelnen Wohnungseigentümern Kfz-Abstellplätze zu und bezeichnet die Stellplätze mit topographischen Nummern. Konkretisiert wird dies durch das Nutzwertgutachten 2005, das auf einem alten Lageplan beruht. A (Wohnungseigentümer) begehrt die Einwilligung der übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich der Berichtigung von Fehlbezeichnungen von Stellplätzen aus dem Nutzwertgutachten 2005 und Wohnungseigentumsvertrag.

A stützt seine obige Klage auf die Treuepflichten unter Wohnungseigentümer und das allgemeine Schikaneverbot. Der OGH spricht in E 5 Ob 134/18v aus, dass Miteigentümer eine sachenrechtliche Miteigentümergeinschaft bilden und durch ein gesetzliches Dauerschuldverhältnis miteinander verbunden sind, sodass zwischen diesen eine wechselseitige Treuepflicht besteht, die weiter geht als jene zwischen Vertragspartnern. Die gegenständliche Treuepflicht geht unter Umständen so weit, dass eine tätige Wahrnehmung der Interessen des anderen Teiles vorgesehen ist – insbesondere um ansonsten unvermeidliche, massive negative Konsequenzen abzuwehren. Von Wohnungseigentümern wird gemäß der Rsp verlangt, dass sie ihre Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und Handlungen zur Abwehr von Schäden der Gemeinschaft an den Tag legen.

Im oben geschilderten Fall kam der Senat nicht zum Entschluss, dass es sich bei unterlassener Einwilligung zur Berichtigung um einen solchen Schaden an die Gemeinschaft handle, der jene Schwelle überschreitet, die eine aktive Handlung des Wohnungseigentümers vorsieht. Dies könnte etwa dann angenommen werden, wenn

eine bereits vertraglich zugesagte Einräumung des Wohnungseigentums ermöglicht werden soll oder es zu einer nichtigen Begründung eines Wohnungseigentums kam, die nunmehr zu sanieren ist.

Das gegenständliche Wohnungseigentum an den Kfz-Abstellplätzen wurde rechtswirksam begründet, grundbücherlich einverleibt. Die Behauptung, dass die damit verbundene Rechtsposition bei den Wohnungseigentümern nicht der ursprünglich beabsichtigten Erwerbsart entspricht, reicht nicht für eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer aus – unter anderem da eine behauptete Rechtsunsicherheit nicht für einen redlichen Dritten besteht. Begründet wird diese Beurteilung insofern, als es sich konkret nicht um eine Fehlbezeichnung der Kfz-Abstellplätze handle, sondern um eine nachträgliche Bemühung des Wohnungseigentümers, den Wohnungseigentumsvertrag entsprechend im Nachhinein zu ändern.

Überlegenswert ist daher im nächsten Schritt, wann eine solche Pflicht zur Änderung des Wohnungseigentumsvertrages vorgesehen werden kann. Ein Wohnungseigentumsobjekt ist laut dem OGH objektiv nach dem Wortlaut aus der Perspektive eines redlichen Dritten auszulegen, wobei ein davon abweichender Wille der Vertragsparteien bei der erstmaligen Begründung vom Wohnungseigentum unbeachtlich ist.⁷⁹

Als Zwischenschritt ist die Auslegung des jeweiligen Wohnungseigentumsvertrages vorteilhaft.

Nach *Hochleitner/Pittl* wäre eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer zur Änderung des Wohnungseigentumsvertrages in jenem Fall vorgesehen, in dem das Bestehen des Wohnungseigentumsvertrages in seiner bestehenden Fassung grob unbillig wäre.⁸⁰ Der Wunsch (einiger) Wohnungseigentümer, Wohnungseigentum an anderen Stellplätzen zu begründen oder das bestehende Wohnungseigentum darauf anzupassen, reicht nicht aus, die übrigen Wohnungseigentümer auf Grundlage der Treuepflicht wirksam auf Änderung des Wohnungseigentumsvertrages zu bewegen.⁸¹

⁷⁹ OGH 17.1.2019, 5 Ob 134/18v.

⁸⁰ *Hochleitner/Pittl*, Das Treueverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und zur Eigentümergemeinschaft, wobl 2015, 251.

⁸¹ *Räth*, Auslegung eines WE-Vertrags, immolex 2019/99.

Wann entsteht in diesem Zusammenhang ein Rechtsmissbrauch? Es wird von einem Rechtsmissbrauch dann ausgegangen, wenn ein „krasses“ Missverhältnis zwischen den eigenen Interessen des betroffenen Wohnungseigentümers und den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer besteht. Dies liegt aber auch dann vor, wenn unlautere Motive der Rechtsausübung eindeutig jene lautere Motive überwiegen.⁸² An dieser Stelle ist anzumerken, dass zwischen dem „ob“ und „wie“ hinsichtlich der zu setzenden Handlungspflicht zu unterscheiden ist, wobei je nachdem, welcher die Schwelle zur Bejahung der Handlungspflicht erreichter Schaden vorliegt, zu entscheiden ist, welche Maßnahme letztlich in Frage kommt.

Sohin können verschiedenste Maßnahmen vorgesehen werden, sofern sie nach dem im Einzelfall zu beurteilender Interessenabwägung nicht unverhältnismäßig sind. Hierbei ist stets der Grundsatz der Privatautonomie hinsichtlich der Entscheidungsfreiheit über die Auswahl des Vertragspartners und des Vertragsgegenstandes zu berücksichtigen. Schikane liegt nach Rsp vor, wenn

- (i) die Schädigungsabsicht den einzigen Grund der Rechtsausübung bildet oder
- (ii) zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen ein ganz krasses Missverhältnis besteht.⁸³

Schikane wäre verboten, wenn Schadenersatzpflicht daran geknüpft ist oder jeder missbräuchlichen Rechtsausübung einredeweise entgegengetreten werden kann. Wenn die Ausübung eines Rechts gegen die guten Sitten spricht, liegt eine sog. „Scheinrechtsausübung“ vor. Den Handelnden trifft die Beweisspflicht dafür, dass ein anderes Interesse als eine Schädigungsabsicht hinter der vorgenommenen Handlung vorliegt.⁸⁴

Unproblematisch ist die Bejahung einer aus der Treuepflicht heraus entstehenden Handlungspflicht des Wohnungseigentümers,

⁸² RS0026271.

⁸³ RS0026265.

⁸⁴ OGH 18.12.1996, 7 Ob 2314/96m.

- (i) um einen konkret drohenden Schaden von der Eigentümergemeinschaft abzuwenden,
- (ii) bei der zugleich die den handelnden Wohnungseigentümer treffenden Nachteile im Verhältnis so gering sind, dass eine Verweigerung der Mitwirkung des Wohnungseigentümers lediglich mit einer Schikane gleichgesetzt werden kann.

Laut der Rsp liegt in der Abwehr des eigenmächtigen Eingriffs eines Mit-(Wohnungs-)eigentümers durch einen anderen Mit-(Wohnungs-)eigentümer noch keine Schikane vor.⁸⁵

2. Exkurs: Ausschließung des Wohnungseigentümers

Gemäß § 36 WEG kann ein Wohnungseigentümer auf Klage der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er einer der im Gesetz normierten Tatbestände erfüllt. Nach dem Wortlaut des Gesetzes kommt nicht der Eigentümergemeinschaft, sondern der Mehrheit der Wohnungseigentümer eine diesbezügliche Klagelegitimation zu. Nach *Löcker* wäre es systemkonform, der Eigentümergemeinschaft die unmittelbare Kompetenz zur Durchsetzung zuzumessen – in diesem Fall wäre der Rechtsgrund einer solchen Durchsetzung nicht das Eigentumsrecht (wie im Falle eines Wohnungseigentümers als Kläger), sondern das die Wohnungseigentümer mit der Eigentümergemeinschaft verbindende Treueverhältnis.⁸⁶

Die Liegenschaften X und Y sind eng miteinander verbunden. Beide Gebäude entwässern in zwei auf der Liegenschaft X liegende Regenwasserkanäle, die unter der Liegenschaft Y zum öffentlichen Grund und dem öffentlichen Kanal führen. Auch hinsichtlich des Schmutzwassers entwässert das Gebäude auf der Liegenschaft Y in einen auf der Liegenschaft X errichteten Schmutzwasserkanal. Es wird festgestellt, dass der Regenwasserkanal teilweise eingestürzt ist. Um klare Regelungen hinsichtlich künftiger Schadenseintritte zu setzen, wurde eine Servitutsvereinbarung vorbereitet. Einer der Wohnungseigentümer der Liegenschaft X (B) weigert sich, den Servitutsvertrag zu unterfertigen. Nun klagt die Wohnungseigentümerin A den

⁸⁵ RS0012138.

⁸⁶ *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, zu § 18 WEG (Löcker), August 2017.

Beklagten B auf Unterfertigung der Servitutsvereinbarung und behauptet, die Weigerung dessen sei als Rechtsmissbrauch zu werten. Käme es nicht zu einem wirksamen Abschluss der Servitutsvereinbarung, bestünde die Gefahr, dass der jeweilige Liegenschaftseigentümer die Kosten hinsichtlich des eingetretenen Schadens tragen müsste und zudem bestünde ein erhebliches Prozesskostenrisiko. Die Ausgangslage für den Abschluss eines solchen Vertrages war der bereits einmal eingetretene Schaden (hinsichtlich der massiven Setzung des Bodens auf einer der Liegenschaften). Nach Eintritt des Schadens wurde die Mittragung der Sanierungskosten durch die Hausverwaltung einer Liegenschaft ausgeschlossen, sodass erst nach langwieriger Korrespondenz eine Lösung für beide Liegenschaften gefunden werden konnte.

Der OGH sprach für die gegenständliche Konstellation aus, dass Miteigentümer eine sachenrechtliche (Miteigentümer-)Gemeinschaft bilden und durch ein gesetzliches Dauerschuldverhältnis miteinander verbunden sind. Eine Treuepflicht, die bis hin zur aktiven Handlungspflicht eines Wohnungseigentümers führen kann, ist dann anzunehmen, wenn eine nichtige Wohnungseigentumsbegründung saniert werden muss. Die gleiche Herangehensweise ist auch bei Wohnungseigentumsbewerber gegeben, die sich in einem schriftlichen Vertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator verpflichten, der Einräumung von Wohnungseigentum zuzustimmen. In den genannten zwei Fällen bejaht die Rechtsprechung eine sich aus den Treuepflichten ableitende Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer, sodass ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegen den betroffenen Wohnungseigentümer etwa auf Unterfertigung einer Urkunde wirksam geltend gemacht werden kann. Es ist von Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu verlangen, dass sie ihre Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft steuern.

Ganz allgemein gilt der Grundsatz der Privatautonomie, die durch die Treuepflichten eingeschränkt wird, sofern

- (i) ein Schaden von der Eigentümergemeinschaft abgewendet werden soll und
- (ii) die Nachteile für den betroffenen mitwirkungspflichtigen Wohnungseigentümer, der in seiner Privatautonomie eingeschränkt wird, im Verhältnis zum abzuwendenden Schaden so gering ist,
- (iii) dass seine Verweigerung zur Mitwirkung schikanös erscheint.

Abzuwägen ist daher im Einzelfall, ob die obgenannten drei Punkte bejaht werden können. Hierbei stützt sich die jüngere Rsp auf das Vorliegen eines krassen Missverhältnisses. Ein krasses Missverhältnis ist insbesondere dann zu bejahen, wenn unlautere Motive einer an sich zulässigen Rechtsausübung das lautere Motiv eindeutig überwiegen. Möglich ist im gegenständlichen Fall, das Verhalten des Wohnungseigentümers B als

- (i) Verstoß gegen die Treuepflichten der Wohnungseigentümer oder
- (ii) Rechtsmissbrauch

zu bewerten – beides erfordert eine Einzelfallbeurteilung.

Meines Erachtens müsste die gegenständliche Verweigerung zur Unterfertigung des Servitutsvertrages einen Verstoß gegen die Treuepflichten der Mit- und/oder Wohnungseigentümer begründen.

Der drohende Schaden, den die vorbereitete Servitutsvereinbarung zu vermeiden versucht, würde beide Wohnungseigentümer treffen – sowohl A als auch B. Hierbei handelt es sich durch die eng miteinander verbundenen Liegenschaften (insbesondere durch unterirdische Kanäle) um eine Gesamtsituation, bei der ein künftiger (mehrmaliger) Schadenseintritt nicht ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist zudem, dass mit einem Abschluss eines Servitutsvertrages eine Klarstellung der Kostentragung sowohl hinsichtlich der aus den Schäden ergebenden Beträge als auch der hiermit verbundenen Prozesskosten avisiert wird. Eine verdinglichte Vereinbarung, die hierfür objektive Regelungen nach erforderlichen Vertragsverhandlungen erzielt, würde nicht nur für die derzeitigen Wohnungseigentümer, sondern auch aufgrund deren dinglichen Wirkung für künftige Wohnungseigentümer eine leitende Regelung verschaffen. Zudem würden hiermit mühsame, langwierige Verhandlungen oder etwa Prozesse vermieden werden, sodass es zu einer sofortigen Abwicklung betreffend die eingetretenen Schäden kommen würde.

Zu prüfen wäre als nächstes der den einen Abschluss des Servitutsvertrages verweigernden Wohnungseigentümer B betreffende Nachteil im Falle eines entsprechenden Vertragsabschlusses. Dieser Punkt würde eine genaue Prüfung des Inhalts der Vereinbarung sowie die örtliche Lage und sonstige Umstände erfordern. Kommt man nach der Einzelfallbeurteilung zu einem im Vergleich zum abzuwendenden Schaden verhältnismäßig geringen Schaden beim Wohnungseigentümer B, bestehen gute Gründe für eine Behauptung des einem

Rechtsmissbrauch gleichkommenden Verhalten bei der Verweigerung des Vertragsabschlusses.

Den verweigernden Wohnungseigentümer trifft die Beweislast gemäß § 1298 ABGB. Der OGH spricht im vorliegenden Fall aus, dass die Treuepflichten zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern und das Verbot des Rechtsmissbrauchs keinesfalls einen Wohnungseigentümer dazu verpflichten kann, einen von allen anderen Wohnungseigentümern gewünschten Vertrag (*i.e.* Servitutsvereinbarung) abzuschließen, solange kein im Fall der Verweigerung der Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages konkret drohender Schaden nachgewiesen ist.⁸⁷

X. Gesetzliche Einschränkungen des ausschließlichen Nutzungsrechts des Wohnungseigentümers als Ausprägung der Treuepflichten

1. Allgemeines

Wohnungseigentum wird als eine Art Miteigentum verstanden, das einem Miteigentümer einer Liegenschaft bzw. einer Eigentümerpartnerschaft das dingliche Recht einräumt, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen. Anders als das schlichte Miteigentum als Miteigentum nach ideellen Anteilen, bei dem sich der Anteil des Miteigentümers auf die gesamte Liegenschaft bezieht, wird gemäß § 2 Abs 1 WEG ein ausschließliches Nutzungsrecht und eine alleinige Verfügungsmacht betreffend das jeweilige Wohnungseigentum des Wohnungseigentümers gesetzlich gewährleistet. Im Vergleich zu einer Gesellschaft wird somit die Eigentümergemeinschaft als juristische Person durch die gesetzlich gewährleisteten ausschließlichen Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers betreffend das Wohnungseigentum wesentlich mehr beschränkt.

⁸⁷ Kolmasch, Kontrahierungspflicht eines Miteigentümers wegen Treuepflicht und Schikaneverbot, Zak 2018/82, Zak 2018, 54.

2. Treuepflichten iSd § 16 WEG

Der Gesetzgeber normiert die Individualrechte und -pflichten eines Wohnungseigentümers. Neben den gesetzlich bestimmten Pflichten hat der Wohnungseigentümer seine Treuepflichten als Teil der Eigentümergeinschaft zu beachten.

Als Ausprägung der gegenseitigen Treuepflichten zwischen den Wohnungseigentümern und der Eigentümergeinschaft nennt *Schauer* die gesetzlich normierte Regelung gemäß § 16 Abs 3 S 2 WEG (durch die WEG-Novelle 2022 nunmehr § 16 Abs 7 WEG), wonach der Wohnungseigentümer das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten hat, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist.⁸⁸ Dies soll nicht so weit gehen, dass dem Wohnungseigentümer die Aufopferung seines Anteilsrechts bzw seines Wohnungseigentumsobjekts zum Wohle der übrigen Wohnungseigentümer abverlangt werden kann.⁸⁹

Die Wohnungseigentümer haben eine gesetzlich normierte Pflicht, ihr grundsätzlich ihrer ausschließlichen Nutzung unterliegendes Wohnungseigentumsobjekt der Eigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen. *Knoll* bewertet dies als ein besonderes Vertrauen gegenüber der Eigentümergeinschaft.⁹⁰

3. Praxisbeispiele zum ausschließlichen Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers

Bei der Begründung des Wohnungseigentums stellt sich unter anderem die Frage, in welchen Teilen der betroffenen Liegenschaft notwendige technische Einrichtungen der

⁸⁸ *Schauer*, Die Eigentümergeinschaft und das Gesellschaftsrecht – Grundlagen und Entwicklungsperspektiven, in Gutknecht/Amann (Hrsg), Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht (2003) 25 (26).

⁸⁹ *Terlitz*, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185.

⁹⁰ *Knoll*, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum, insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 3), wobl 2022.

Allgemeinheit zulässig sind. Bei den genannten allgemeinen Teilen der Liegenschaft sind gemäß § 2 Abs 4 WEG solche Bereiche zu verstehen, die einer allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. An diesen Bereichen kann gemäß § 3 Abs 3 WEG kein Wohnungseigentum begründet werden. Hier wird zwischen notwendigen allgemeinen Teilen gemäß § 2 Abs 4 2. F WEG und allgemeinen Teilen kraft Widmung gemäß § 2 Abs 4 1. F WEG unterschieden. Je nachdem, um welche Art von allgemeinen Teilen es sich bei dem betroffenen Bereich an der Liegenschaft handelt, kann eine fehlerhafte grundbücherliche Einverleibung von selbständigem Wohnungseigentum hierauf eine nichtige oder vernichtbare Einverleibung sein.⁹¹

Notwendig allgemeine Teile einer Liegenschaft sind beispielsweise Stiegenhäuser und ähnliche Gänge⁹² oder etwa Räume, in denen sich Technik- und Verteilerkasten oder die Heizungspumpe befinden.⁹³ Unabhängig davon, ob diese Bereiche von sämtlichen Wohnungseigentümern einer Liegenschaft genutzt werden, handelt es sich um Bereiche, die von vornherein nicht als Wohnung nutzbar sind. Eine Benützungsregelung erfasst nur allgemeine Teile der Liegenschaft, die verfügbar sind und nicht etwa solche, die notwendig der allgemeinen Benützung dienen.⁹⁴ Eine fehlerhafte Einverleibung des Wohnungseigentums an notwendigen allgemeinen Teilen einer Liegenschaft führt zur Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung. Die Verpflichtung des Wohnungseigentümers, Zutritt für Wartungs- oder Ablesearbeiten zu gewähren, ergibt sich aus der Wohnungseigentumsbegründung selbst und der vertraglichen Widmung, durch deren konkludente Zustimmung zu einem notwendigen Betreten des Wohnungseigentumsobjekts sowie aus den gegenseitigen Treuepflichten zwischen den Wohnungseigentümern. Bei öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Vorrichtungen kann es nachträglich zu einer Änderung der Benutzungsintensität kommen. Dies würde dazu führen, dass der hiermit verbundene Eingriff in das Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers unter Umständen verstärkt wird. Dabei ist zu prüfen, ob mit einer genannten Änderung das Ausmaß zulässigen

⁹¹ *Illedits*, § 2 WEG (Illedits), April 2022.

⁹² OGH 9.12.2008, 5 Ob 264/08x.

⁹³ Rsp, Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft für die Heizpumpe einer Fußbodenheizung, Zahl 2014/288, Zak 2014, 157.

⁹⁴ Vgl § 17 Abs 1 WEG.

Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts durch die Allgemeinheit überschritten wird und nachträglich nichtiges Wohnungseigentum entsteht.⁹⁵

Beispiel: Auf einer Liegenschaft, auf der sich ein Mietobjekt befindet, haben X und Y jeweils zur Hälfte Eigentum begründet. Y erteilte nicht seine Zustimmung zur Geltendmachung eines höheren Hauptmietzinses gemäß § 12 Abs 3 MRG und wurde die gegenständlich erforderliche Zustimmung nicht durch eine Gerichtsentscheidung nach § 835 ABGB ersetzt. X klagt Y auf Ersatz der Mietzinsdifferenz zwischen dem vom neuen Mieter bezahlten und dem nach § 12 Abs 3 MRG alt durchsetzbar gewesenen Mietzins.

Zu prüfen war in diesem Zusammenhang, ob eine Rechtswidrigkeit des Handelns des Y bejaht werden konnte. Der OGH sprach in der gegenständlichen Entscheidung unter anderem aus, dass die Miteigentümer einer Liegenschaft miteinander in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts verbunden sind, sodass der Besitz und die Verwaltung den Teilhabern insgesamt zukommt. Zudem geht er vom Bestand einer gesellschaftsrechtlichen Treueverpflichtung der Hälfteeigentümer aus. Diese soll allerdings nicht so weit gehen, dass er dem Wunsch eines anderen Hälfteeigentümers auf Geltendmachung des erhöhten Mietzinses gemäß § 12 Abs 3 MRG alt auf jeden Fall sofort nachkommen und eine gerichtliche Überprüfung dieses Wunsches in einem Verfahren nach § 835 ABGB zu verzichten hätte. Der entsprechende Widerspruch des Y in diesem Fall sei ein dem Y gesetzlich eingeräumtes Recht, dessen Gebrauch nicht seinen gesellschaftsrechtlichen Treuepflichten verstößt.⁹⁶

Schauer wiederum verneint den Bestand einer generell anzuerkennenden Treuepflicht jedes einzelnen Teilhabers im Falle eines schlichten Miteigentums und bejaht ein solches Treueverhältnis im Falle eines Wohnungseigentums.⁹⁷

⁹⁵ Dobler, Zum Begriff der ausschließlichen Benützbarkeit von Wohnungseigentum, ImmoZak 2022/44, ImmoZak 2020, 83.

⁹⁶ OGH 19.3.1998, 6 Ob 341/97h.

⁹⁷ Terlitza, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185.

XI. Treuepflichten des Wohnungseigentumsbewerbers

Die Rsp vertritt die Ansicht, dass durch das dem Wohnungseigentumsorganisator anlässlich der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum abgegebene Versprechen, selbst der Begründung von Wohnungseigentum zuzustimmen, der Käufer eines Liegenschaftsanteils besondere Treuepflichten gegenüber jenen, die ebenfalls mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum Liegenschaftsanteile kaufen, übernimmt. In der geschilderten Konstellation anerkennt die Rsp, dass diese alle Wohnungseigentumsbewerber geworden sind, die das gemeinsame Interesse verbindet, Wohnungseigentum an den von ihnen gekauften Wohnungseigentumsobjekten zu erhalten. Sohin seien sie nicht nur als Begünstigte des jeweils vom anderen dem Wohnungseigentumsorganisator abgegebenen Versprechens zu sehen, Wohnungseigentum zu begründen. Vielmehr stehen sie in einem besonderen „Gemeinschaftsverhältnis“.⁹⁸

Ein Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs 6 WEG ist eine Person, der schriftlich von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt versprochen wurde.⁹⁹

Den Wohnungseigentümer treffen bereits im Vorstadium als Wohnungseigentumsbewerber insofern Treuepflichten, als dieser als Wohnungseigentumsbewerber an den Wohnungseigentumsorganisator eine Zustimmung hinsichtlich der Wohnungseigentumsbegründung abgibt und sich somit zugleich den anderen Käufern (Wohnungseigentumsbewerbern) gegenüber betreffend die Zustimmung zur Einräumung von Wohnungseigentum verpflichtet. Daran und anhand der Normen, die sich mit der Vorbereitung der Wohnungseigentumsbegründung befassen, sind die Einwendungen zu messen, die der einzelne Wohnungseigentumsbewerber - hat er sich einmal in einem schriftlichen Vertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator verpflichtet, der Einräumung von Wohnungseigentum zuzustimmen - dem Anspruch auf Unterfertigung einer für die

⁹⁸ RS0111583.

⁹⁹ Richter, Wohnungseigentumsbewerber, Februar 2023.

Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunde entgegensetzen kann.¹⁰⁰

Die Rsp anerkennt besondere Treuepflichten des Wohnungseigentumsbewerbers gegenüber den Käufern eines Liegenschaftsanteils, die diese mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum erwerben, insofern, als der Wohnungseigentumsbewerber durch sein dem Wohnungseigentumsorganisator anlässlich der schriftlichen Zusage hinsichtlich einer Einräumung von Wohnungseigentum ein Versprechen abgibt, selbst der Begründung von Wohnungseigentum zuzustimmen.¹⁰¹ Hierbei handelt es sich um Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs 6 WEG, die das gemeinsame Interesse verbindet, Wohnungseigentum an bestimmten Wohnungseigentumsobjekten wirksam zu begründen. Der OGH sprach in diesem Zusammenhang aus, dass aus den Normen, die sich mit der Vorbereitung der Wohnungseigentumsbegründung befassen, das Anliegen des Gesetzgebers erkannt wird, jegliche rechtliche Hindernisse, die sich zum Nachteil eines Wohnungseigentumsbewerbers ergeben, zum Schutz dieser möglichst viel einzuschränken, um ihr gemeinsames Interesse zur wirksamen Begründung eines Wohnungseigentumsrechts keine Steine auf den Weg zu legen.¹⁰² Meines Erachtens sollte daher die Weigerung einer Zustimmung und die damit vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich der Zustimmung zur Wohnungseigentumsbegründung streng geprüft werden.

Für den Fall, dass in einem Kaufvertrag eine Zusage eingebaut wird, der Einräumung von Wohnungseigentum zuzustimmen, würde dieser Umstand nicht den Wohnungseigentumsvertrag ersetzen. Allerdings bejaht die Rsp in diesem Fall die Begründung eines Vorvertrages hinsichtlich des Gegenstandes des zu begründenden Wohnungseigentumsvertrages.¹⁰³

Die Pflichten des Wohnungseigentumsorganisations werden als nicht höchstpersönlich qualifiziert. Auch ein Schuldbeitritt wäre daher ohne Zustimmung der

¹⁰⁰ Besondere Treuepflichten von Wohnungseigentumsbewerbern bei der Begründung von Wohnungseigentum; Bildung einer einheitlichen Streitpartei durch die Miteigentümer, wobl 2018/121, wobl 2018, 371, OGH 20.7.2017, 5 Ob 92/17s.

¹⁰¹ MietSlg 65.456.

¹⁰² RS0111583.

¹⁰³ 5 Ob 222/02m immolex 2003/46.

Wohnungseigentumsbewerber möglich. Allerdings erfordert eine zulässige befreiende Schuldübernahme die Zustimmung der Wohnungseigentumsbewerber. Durch einen Erwerb von Anteilen einer Liegenschaft von einem ehemaligen Liegenschaftseigentümer gehen die Pflichten eines Wohnungseigentümers nicht direkt über. Wenn die Verkäuferin des Wohnungseigentumsbewerbers nach dem Vertragsabschluss nicht mehr Alleineigentümerin der Liegenschaft ist, ist eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer der Liegenschaft hinsichtlich der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum erforderlich. Daran vermag es nichts zu ändern, dass in dem mit den anderen Miteigentümern abgeschlossenen Kaufvertrag die Liegenschaft vertragsgegenständlich ist, sich die Käuferin allerdings nach der Parifizierung zur Freistellung konkret genannter Einheiten verpflichtet. Zusammengefasst wird eine Pflicht des Wohnungseigentumsbewerbers zur Erklärung einer erforderlichen Zustimmung zur Wohnungseigentumsbegründung bejaht – auch wenn ein Käufer wie jeder andere Wohnungseigentumsbewerber besondere Treuepflichten gegenüber jenen übernimmt, die ebenfalls mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum Liegenschaftsanteile kaufen.

XII. Treuepflichten der Wohnungseigentümer zueinander

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer betrifft nicht die Verwaltungsangelegenheiten, sondern die Verfügung dieser. Die Treuepflicht zwischen den Wohnungseigentümern untereinander betrifft insbesondere die Pflicht zur Mitwirkung bei Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages.

Gemäß § 10 Abs 2 dWEG kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Demnach ist der Wohnungseigentümer berechtigt, gegenüber den anderen Wohnungseigentümern eine Zustimmung zum Abschluss einer den bestehenden Vertrag oder das bestehende Gesetz ändernde Vereinbarung zu verlangen, sofern sie unbillig erscheinen.

Das österreichische Recht gewährt dem Wohnungseigentümer ein gewisses Pendant zum § 10 dWEG gemäß § 17 Abs 2 WEG iSd Rechts, eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft oder die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen zu beantragen.¹⁰⁴

Beispiel: Die bisher übliche Art des Abstellens eines PKW durch einen Wohnungseigentümer macht es für einen anderen Wohnungseigentümer unmöglich, seinen neu erworbenen PKW am Hof abzustellen.¹⁰⁵

Beispiel: Wohnungseigentümer verfügen bislang über keine Garage. Es entsteht ein Bedürfnis nach Errichtung und Benützung einer solchen Garage, deren Regelung noch nicht in der Benützungsvereinbarung vorhanden ist.¹⁰⁶

Beispiel: Untergang eines Teils der Liegenschaft, auf den sich die Benützungsvereinbarung bezogen hat.

Auch für das Abgehen von einer gerichtlichen Benützungsregelung bedarf es eines wichtigen Grundes.¹⁰⁷

Eine weitere Pflicht der Wohnungseigentümer aufgrund der Treuepflicht zueinander wird in der Annahme eines Schenkungsangebots gesehen. Der Wohnungseigentümer ist zur Annahme einer Schenkung verpflichtet, sofern dadurch Schäden für die Eigentümergemeinschaft abgewendet werden.

Beispiel¹⁰⁸: Durch eine schenkungsweise angebotene Grundabtretung ließe sich im gegenständlichen Fall verhindern, dass ein Gebäudeteil abgerissen wird, in dem sich Wohnungen von mehreren Wohnungseigentümern des Wohnhauses befanden. Der Wohnungseigentümer, dem die Schenkung

¹⁰⁴ *Hausmann/Vonkilch*, zu § 17 WEG (Vonkilch), August 2017.

¹⁰⁵ MietSlg 32.078.

¹⁰⁶ MietSlg 27.057.

¹⁰⁷ *Hanel*, Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft und die gemeinschaftliche Verwaltung der Liegenschaft im WEG 2002, wobl 2022, 167.

¹⁰⁸ OGH 26.8.2003, 5 Ob 82/03z.

angeboten wurde, nahm dies nicht an und nahm somit sogar eigene Schäden (bis hin zum Verlust seines Wohnungseigentumsobjektes) in Kauf.

Nach der Rsp haben die Wohnungseigentümer alles zu tun, was zur Schadensabwehr notwendig ist und beurteilt die Rsp jenes Verhalten als besonders schwerwiegend, dass sie durch ihre Weigerung dem unentgeltlichen Grunderwerb zuzustimmen die besondere Treuepflicht verletzen, die sie als Mitglieder einer Rechtsgemeinschaft trifft. Die von der Rechtsordnung intendierte Abwehr jeglichen Rechtsmissbrauchs kann verschiedene Maßnahmen rechtfertigen, sofern sie der Schwere des Rechtsmissbrauchs angemessen sind. Rechtsmissbrauch liegt vor, wenn augenscheinlich unlautere Motive der Rechtsausübung im Vordergrund stehen und andere Ziele der Rechtsausübung so weit in den Hintergrund treten, dass zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen Teils ein krasses Missverhältnis besteht.

Der OGH bejahte das Vorliegen der Treuepflichten des Wohnungseigentümers bei Vorliegen von krassen Missverhältnissen zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen Teils und spricht von Verletzung der Treuepflicht, die die Wohnungseigentümer als Mitglieder einer Rechtsgemeinschaft trifft. Im gegenständlichen Fall bat der Wohnungseigentümer A seinem Nachbar (Wohnungseigentümer) B eine schenkungsweise Grundabtretung an, um hiermit den Abriss des Gebäudeteils, in dem sich sowohl A als auch B befanden, zu verhindern.

Um den "Nachteil" zu vermeiden, Parkplätze dulden, einen Zaun erhalten und etwas mehr an Grundsteuer zahlen zu müssen, muten die Beklagten den Klägern empfindliche Vermögensnachteile zu und nehmen sogar eigene Schäden (bis hin zum - teilweisen - Verlust ihrer Wohnungen) in Kauf. Das führte das Gericht zur Überzeugung, dass Wohnungseigentümer B mit der Verweigerung des Vertragsabschlusses andere Ziele verfolgt, nämlich offenbar die Schädigung des Wohnungseigentümers A, falls diese nicht zu anderen Zugeständnissen bereit ist.

Von Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft sei nämlich verlangt, dass sie ihre Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv um die Abwehr von Schäden

für die Gemeinschaft bemüht sind. Diese Pflicht gehe so weit, dass unter Umständen eine Zusammenlegung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Interessenabwägung beider Betroffenen durchgesetzt werden kann. Erfüllt sohin die Annahme eines Schenkungsangebots des Wohnungseigentümers A an B die Bauauflagen und sind die Nachteile des Wohnungseigentümers B im Falle des gegenständlichen Zuerwerbs von Grundflächen so gering, dass seine Verweigerung der Annahme lediglich als Schikane zu erklären ist, so lässt sich ein Zwang zur Annahme des Schenkungsangebots zur Wahrnehmung der Treuepflichten annehmen.

Bei Ausübung der servitutsähnlichen ausschließlichen Nutzungsbefugnis des Wohnungseigentümers betreffend das eigene Wohnungseigentumsobjekt ist der Wohnungseigentümer ebenfalls nicht völlig unbegrenzt. Das Wohnungseigentumsrecht wird durch

- (i) das Änderungsrecht gem. § 16 WEG und
- (ii) § 364 ABGB

begrenzt.

Das Änderungsrecht gemäß § 16 WEG ist ein Individualrecht des Wohnungseigentümers. Der Umfang des Änderungsrechts und die Voraussetzungen für sein Bestehen gemäß § 16 Abs 2 WEG werden danach beurteilt, ob die beabsichtigte Änderung lediglich das Wohnungseigentumsobjekt des änderungswilligen Wohnungseigentümers selbst oder allgemeine Teile der Liegenschaft bzw Objekte anderer Wohnungseigentümer betrifft.¹⁰⁹ Die Treuepflichten iSd Rücksichtnahmepflichten bei der Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes werden allerdings nicht gesetzlich normiert, sondern ergeben sich vielmehr aus der Rsp.¹¹⁰ Hier gibt es ein Pendant im deutschen Recht gemäß § 14 Z 2 dWEG. Demnach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das

¹⁰⁹ Hausmann/Vonkilch, zu § 16 WEG (Vonkilch), August 2017.

¹¹⁰ RS0083024.

bei einem gesonderten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. Hiermit unterliegt der Gebrauch, insbesondere der nachteilige Gebrauch, einer gesetzlichen Bestimmung, sodass Klarheit hinsichtlich dessen Untersagung bei den im Gesetz normierten Fällen herrscht.

Ein zuletzt zu erwähnendes Instrument der Wohnungseigentümer ist der Ausschluss der einzelnen Wohnungseigentümer bei bestandsgefährdendem Verhalten. Falls ein Miteigentümer seine Pflichten aus der Eigentümergemeinschaft verletzt, einen empfindlich schädigenden Gebrauch von der Liegenschaft macht oder ein unleidliches Verhalten an den Tag legt, so kann die Mehrheit der übrigen Miteigentümer eine Klage auf Ausschluss des betreffenden Miteigentümers gemäß § 36 WEG anstreben.¹¹¹

XIII. Treuepflichten im Rahmen der Verwaltung

1. Der Verwalter

Der Verwalter ist eine von der Eigentümergemeinschaft mittels einfachen Mehrheitsbeschlusses bestellte Person, die gemäß § 20 Abs 1 WEG gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4) zu befolgen hat, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Das Gesetz normiert ausdrücklich die Wahrung gemeinschaftsbezogener Interessen aller Wohnungseigentümer als Aufgabe und Pflicht des Verwalters nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftmäßigkeit und Zweckmäßigkeit.¹¹² Der Verwalter hat zudem eigenen Interessen zurückzustellen, Interessenkollisionen sowie In-Sich-Geschäfte zu vermeiden.¹¹³

Die im obigen Absatz erwähnte Funktion der Treuepflichten als eine sog. materielle Beschlusskontrolle findet sich im WEG 2002 wieder. Ein Mehrheitsbeschluss der ordentlichen Verwaltung unterliegt einer inhaltlichen Kontrolle. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt gemäß § 24 Abs 6 WEG binnen einer Frist von einem Monat die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses aufgrund von etwa formellen

¹¹¹ Richter, Ausschluss von Wohnungseigentümern, Jänner 2023.

¹¹² Vgl. Schauer in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht4 § 20 WEG Rz 11.

¹¹³ Richter, Verwalter – Wohnungseigentum, Februar 2023.

Mängeln gegen alle übrigen Miteigentümer (nicht gegen die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter) einzuwenden. Dies bietet dem Minderheitseigentümer insofern eine Sicherstellung, dass zwingende Bestimmungen des WEG 2002 eingehalten werden, als sie im Falle von deren Verstößen berechtigt sind sich dagegen erfolgreich zur Wehr zu setzen. Hierbei handelt es sich allerdings um krasse Verstöße – etwa bewusste Missachtung¹¹⁴ – gegen die zwingenden Vorschriften des WEG 2002 im Rahmen der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit.¹¹⁵ Für den genannten Antrag sind nur Miteigentümer aktivlegitimiert, sodass Dritte, die nicht der Eigentümergemeinschaft gehören oder ein Verwalter nicht antragsberechtigt sind. Ein Verstoß gegen die Treuepflichten kann zu Folge haben, dass der betroffene Beschluss erfolgreich angefochten werden kann (auch wenn dieser Verstoß nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses führt). Da die gesetzliche Pflicht der Treuepflichten ein unscharfer Begriff und somit schwer eingrenzbar ist, stellt sich die Frage, wann ein Beschluss im Wege einer ordentlichen Verwaltung ein Ausmaß der Interessenbeeinträchtigung der Minderheitseigentümer erreicht, dass dieser aufgrund des Verstoßes gegen die Treuepflichten als gesetzwidrig zu beurteilen ist und unter Umständen erfolgreich angefochten werden kann.

Anders als der vage Begriff der Treuepflichten ist die Terminologie Gesetzwidrigkeit – die wie oben erwähnt, zur Rechtsunwirksamkeit eines Beschlusses führen kann, sobald der Beschluss damit behaftet ist – wiederholt durch die stRsp behandelt. Es können dabei klare Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zur Gesetzwidrigkeit führen (z.B. Wiederbestellung des Verwalters trotz gerichtlicher Auflösung des Verwaltungsvertrages aus wichtigen Gründen gemäß § 21 Abs 3 WEG). Ist ein solcher Verstoß nicht direkt aus einer Gesetzesstelle erkennbar, so ist die Anfechtbarkeit eines Beschlusses aufgrund der Gesetzwidrigkeit ausjudiziert, z.B. „Eine Zusage der „Anonymität“ der Beschlussfassung im Wohnungseigentum im Sinn einer Verweigerung der Information über das Abstimmungsverhalten der Miteigentümer und Wohnungseigentümer sowie über die Modalitäten des Abstimmungsvorgangs bereits im Zuge der Einladung zur Beschlussfassung stellt eine mögliche wesentliche Behinderung der Willensbildung und des Beschlussanfechtungsrechts der

¹¹⁴ Knoll, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum, insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 3), wobl 2022, 71.

¹¹⁵ OGH 13.02.2018, 5 Ob 7/18t.

überstimmten Minderheit dar und macht den Beschluss wegen Gesetzeswidrigkeit anfechtbar.¹¹⁶

2. Allgemeines zu Treuepflichten des Verwalters

Rechte und Pflichten des Verwalters sind in § 20 WEG sowie – soweit hierin nicht bestimmt – im 22. Hauptstück des ABGB normiert. Betreffend das Letztere ist insbesondere § 1012 ABGB zu erwähnen. Demnach ist der Gewalthaber (Verwalter) schuldig, dem Machtgeber (Eigentümergeinschaft) den durch sein Verschulden verursachten Schaden zu ersetzen und die bei dem Geschäft vorkommenden Rechnungen vorzulegen. *Hausmann* hebt in diesem Zusammenhang die Treue gegenüber der Eigentümergeinschaft als wesentliche Verwalterpflicht hervor. Den Verwalter ist im Rahmen der Individualrechte den einzelnen Wohnungseigentümern verpflichtet.¹¹⁷

Der Verwalter ist zu einer redlichen Geschäftsbesorgung gemäß § 1009 ABGB verpflichtet. § 20 WEG gilt als Konkretisierung der im vorstehenden Satz genannten Geschäftsbesorgungspflichten. Demgemäß hat sich der Verwalter unter anderem um Besorgungen des alltäglichen Lebens zu kümmern (z.B. Überwachung der Aufgaben des Hausbesorgers). In seiner Eigenschaft als Verwalter und Vertreter der Eigentümergeinschaft hat dieser die Interessen der Gemeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeiten zu priorisieren und hat grundsätzlich den Weisungen der Wohnungseigentümer folgen. Die Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen umfasst auch Berücksichtigung der Minderheiten- und Individualrechte der Wohnungseigentümer.

3. Treuepflichtverletzung durch den Verwalter

Verletzt ein Verwalter durch sein Verhalten die Treuepflichten, ist dieses der Eigentümergeinschaft zuzurechnen. Der Verwalter hat die Interessen der Eigentümergeinschaft und alle gemeinschaftsbezogenen Interessen der

¹¹⁶ RS0124191.

¹¹⁷ *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, zu § 20 WEG (E.M. Hausmann), August 2017.

Wohnungseigentümer zu wahren.¹¹⁸ Die Pflichten des Verwalters sind in § 20 WEG normiert. Darüber hinaus können die Eigentümergemeinschaft und der Verwalter weitere Vereinbarungen hinsichtlich der Pflichten des Verwalters im Verwaltungsvertrag treffen. Ganz allgemein ist die Treuepflicht eine der mehreren Pflichten, worunter die Zurückstellung eigener Interessen bzw Vermeidung von Interessenkollisionen sowie die Unzulässigkeit von In-Sich-Geschäften, die nach außen unwirksam sind, zu verstehen.¹¹⁹

Gemäß § 20 Abs 2 WEG 2002 hat der Verwalter den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der er die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt gibt. Die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt gehören zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, worüber die Mehrheit der Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 4 WEG 2002 (Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) entscheidet. Unklar bleibt, welche Erhaltungsmaßnahmen hiermit gemeint sind. Die Rsp stellt auf die Dringlichkeit der jeweils beantragten Erhaltungsmaßnahme ab.

Die Durchführung der Erhaltungsarbeiten als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung der Eigentümergemeinschaft iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG können gemäß der § 30 WEG normierten Minderheitsrechte erzwungen werden. Der OGH unterscheidet allerdings hiervon die Fertigstellung einer noch im Rohbau befindlichen Wohnungseigentumsanlage. In diesem Fall würden keine Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG bestehen.¹²⁰ *Vonkilch*

¹¹⁸ *Hochleitner/Pittl*, Das Treueverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und zur Eigentümergemeinschaft, wobl 2015, 251.

¹¹⁹ *Richter*, Verwalter – Wohnungseigentum, Miet- und Wohnrecht, Februar 2023.

¹²⁰ OGH 27.11.2013, 5 Ob 136/13f.

vertritt diese Ansicht und fügt hinzu, dass solche Konstellationen nicht über § 30 Abs 1 Z 1 WEG, sondern gemäß § 44 WEG (als *lex specialis*) in Verbindung mit den Treuepflichten innerhalb einer angemessenen Frist bewältigt werden können. Das entsprechende Recht kann vom Wohnungseigentümer auch dann geltend gemacht werden, wenn ein Mehrheitsbeschluss hinsichtlich der Durchführung der Erhaltungsarbeiten gefasst wurde, die tatsächliche Umsetzung allerdings für längere Zeit verzögert wurde. Nach dem OGH besteht ein Individualanspruch eines Minderheitseigentümers gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG auch dann, wenn die Mehrheit die Durchführung von Maßnahmen gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG beschlossen hat, dies allerdings unangemessen lange aufgeschoben wurde.¹²¹ Wurde diesbezüglich bereits früher ein Mehrheitsbeschluss hinsichtlich der begehrten Erhaltungsmaßnahmen gefasst, stellt dies kein Hindernis für einen Antrag der Minderheit gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG dar, falls der entsprechende Mehrheitsbeschluss nicht widerrufen wurde.¹²²

Die Rsp setzt allerdings voraus, dass die Durchsetzung der Arbeiten aufgrund deren Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit geboten erscheint.

Das Gesetz sieht in den Miteigentumsanteilen, die im Eigentum von Personen stehen, ein „familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis“, durch das die Betroffenen miteinander verbunden sind. Fraglich erscheint die Begriffsbestimmung „familiär“ und „wirtschaftlich“. In diesem Zusammenhang zielt das Minderheitsrecht gemäß § 30 Abs 2 WEG auf die Vermeidung unverhältnismäßiger Nachteile eines Wohnungseigentümers im Hinblick auf Treuepflichten.

4. Weitere Praxisbeispiele

Treuepflichten der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung sind beispielsweise notwendige Erhaltungsarbeiten und Maßnahmen zur Verkehrssicherung der Liegenschaft sowie die Unzulässigkeit von In-Sich-Geschäften. Anders als die gesetzlich normierten Rechte und Pflichten des Verwalters handelt es sich hierbei um eine zusätzliche Pflicht, die gleichsam an Bedeutung gewinnt. Diese

¹²¹ 5 Ob 133/94 = MietSlg 46/39; 5 Ob 243/08h.

¹²² Rsp, Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft durch gerichtlichen Vergleich, wobl 2010/55, wobl 2010, 107.

ist als eine weitere Hauptpflicht zu sehen, die alle anderen Pflichten durchdringt, sodass sie ihren konkreten Inhalt nach Lage des Einzelfalls gestaltet.¹²³ Diese entsteht aus dem Umstand, dass eine Übernahme einer Geschäftsbesorgung zugleich eine Interessenwahrnehmung für den Geschäftsherrn bedeutet.¹²⁴ Anders als die Treuepflichten der Wohnungseigentümer hat der Verwalter nicht nur stets die Interessen der Gemeinschaft zu wahren, sondern seine eigenen Interessen diesen zurückzustellen.

a) Exkurs: In-Sich-Geschäft

Der Verwalter handelt bei einem In-Sich-Geschäft als Vertreter der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung und schließt eine Vereinbarung mit sich selbst ab.

Beispiel: Der Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft möchte einen Vertrag für die Besorgung der Schneeräumung hinsichtlich des betroffenen Wohnhauses abschließen und schließt diesen Vertrag mit sich zugleich als Schneeräumer ab.

Im oben geschilderten Vertragsverhältnis besteht die Gefahr, dass der Verwalter seine eigenen Interessen nicht den Gemeinschaftsinteressen bei der Durchführung seiner Verwalterpflichten zurückstellt, sodass es unter Umständen zu einer Benachteiligung der Gemeinschaft zugunsten des Verwalters in seiner Position als Schneeräumer kommen kann. Zur Sicherstellung einer Gefahrenvermeidung bei solchen In-sich-Geschäften vertritt die herrschende Lehre die Unzulässigkeit solcher Geschäfte per se, sodass sie auch nach außen hin keine Wirksamkeit entfalten. Würde allerdings die Eigentümergemeinschaft ein solches In-Sich-Geschäft nachträglich genehmigen, wäre eine Zulässigkeit dieser Geschäfte denkbar.¹²⁵

¹²³ *Illedits/Illedits-Lohr*, Kapitel 8 Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft (Illedits/Illedits-Lohr), August 2022.

¹²⁴ *Strasser in Rummel*, ABGB 13 Rz 13 zu § 1009 ABGB.

¹²⁵ *Illedits/Illedits-Lohr*, Kapitel 8 Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft (Illedits/Illedits-Lohr), August 2022.

Gemäß § 20 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren. § 20 WEG ist stets im Zusammenspiel mit den nicht gesetzlich definierten Treuepflichten zu lesen.

Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er gemäß § 20 Abs 4 WEG die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen. Der Gesetzgeber bezweckt hiermit, dass die den Verwalter treffenden Treue- und Sorgfaltspflichten konkretisiert werden und damit die leichtere Überprüfbarkeit von Verwaltungsmaßnahmen sichergestellt wird. Dieses Gesetz bürdet dem Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft die Pflicht auf, die Interessen der Gemeinschaft zu wahren und sich der Gemeinschaft zur Treue zu verpflichten. Die Pflicht zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer bedeutet die Verwaltung nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.¹²⁶

Gemäß § 20 Abs 5 WEG hat der Verwalter rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs 2 zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen. Diese Eintreibungspflicht hat es bereits vor Schaffung des Vorzugspfandrechts gemäß § 13c WEG 1975 gegeben, um rückständige Beiträge gegen die betroffenen säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen zu können, ohne dabei seine Treuepflichten zu verletzen.¹²⁷

Verwalter treffen abseits der im WEG 2002 normierten Pflichten sog. Machthaberverbindlichkeiten des 22. Hauptstücks des ABGB gemäß § 20 Abs 7 WEG. Die wesentliche Verwaltungspflicht ist hierbei jene zur Treue gegenüber der Gemeinschaft hervorzuheben. Aufgrund der Normierung im WEG treffen den Verwalter

¹²⁶ Hausmann/Vonkilch, zu § 20 WEG (E.M. Hausmann), August 2017.

¹²⁷ MietSlg 33.476.

- (i) Pflichten als Machthaber der Eigentümergemeinschaft und
- (ii) Pflichten unmittelbar gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern.

Der Verwalter hat gemäß § 20 Abs 1 WEG den Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu folgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Folglich sind gesetzwidrige Weisungen nicht vom Verwalter zu beachten.¹²⁸

Streng genommen besteht lediglich zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft eine Vereinbarung, auf Grund derer der Verwalter agiert. Dies ist in § 20 WEG im Detail normiert und zudem gegebenenfalls weiter in der entsprechenden Vereinbarung konkretisiert/ausgeweitet. Dennoch betrifft die Verwaltungstätigkeit auch den Interessenbereich der einzelnen Wohnungseigentümer, sodass ein gewisses Verpflichtungsverhältnis auch zu diesen besteht.¹²⁹ Daraus etabliert sich die Interessenwahrungspflicht des Verwalters gegenüber allen Wohnungseigentümern und sowie die Weisungspflicht der Mehrheit der Wohnungseigentümer, sofern diese nicht gesetzwidrig sind. So ergibt sich eine gewisse Spaltung der Verpflichtung des Verwalters in seiner Rolle, die zum Widerspruch in seiner Entscheidungsbefugnis führen kann. Die Verwaltung der Liegenschaft obliegt dem Verwalter, sodass Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung durch diesen auch ohne Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen selbständig gesetzt werden sollen. Abgesehen von unbeachtlichen Weisungen kann es im Einzelnen auch vorgesehen sein, insofern der Treuepflicht zu folgen, als der Verwalter ausnahmsweise über den erteilten Auftrag hinausgeht bzw die durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer erteilte Weisung nicht beachtet, sofern dies zur Vermeidung/Verminderung eines Schadens der Eigentümergemeinschaft dient.¹³⁰

Diese parallel bestehenden Pflichten könnten insofern problematisch sein als sie möglicherweise im Spannungsfeld zueinander stehen, da die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer nicht notwendigerweise mit jenen der Eigentümergemeinschaft ident sind. Nach der Lehre haben die Interessen der Eigentümergemeinschaft als

¹²⁸ *Hausmann*, Zum Verhältnis zwischen Verwalter und einzelnen Wohnungseigentümern, wobl 2016/83, wobl 2016, 233.

¹²⁹ OGH 26.8.2008, 5 Ob 175/08h.

¹³⁰ Rsp, Untersagung von weisungswidrigem Verhalten des Verwalters durch einen einzelnen Wohnungseigentümer – Außerstreitverfahren, wobl 2016/106, 2016, 362.

Ganzes jenen der einzelnen Wohnungseigentümer vorzugehen.¹³¹ Demgemäß gilt es nicht als Treuepflichtverletzung, wenn der Verwalter die rückständigen Beiträge gegenüber den betroffenen säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich geltend macht.¹³²

Weitere Ausprägungen der Treuepflichten des Verwalters sind die Verschwiegenheitspflicht, das Geschenkannahmeverbot, die Herausgabepflicht für treuwidrig Erlangtes und die Vermeidung von Interessenkollisionen.¹³³

Bei groben Pflichtverletzungen des Verwalters ist ein Antrag auf Auflösung des Verwaltungsvertrages denkbar.

Als Vorgängerbestimmung des § 20 Abs 4 S 2 WEG 2002 verpflichtete § 17 Abs 2 Z 3 WEG 1975 den Verwalter, für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, sowie für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote (i.e. mindestens drei) einzuholen. Der Inhalt von § 20 Abs 4 S 3 WEG 2002 soll die den Verwalter treffenden Treue- bzw Sorgfaltspflichten konkretisieren und damit die leichtere Überprüfbarkeit von Verwaltungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümer sicherstellen. Offen bleibt, in welcher Form die Vergleichsangebote vorliegen müssen und ob es sich dabei um detailliertere schriftliche Kostenvoranschläge handeln muss.¹³⁴

Zusammengefasst steht dem Verwalter einer Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis die uneingeschränkte – auch außerordentliche Maßnahmen der Verwaltung umfassende – Vertretungsbefugnis zu. Kraft Gesetzes stehen dem Verwalter die Verwaltungsaufgaben hinsichtlich der Wohnungseigentumsanlage zu. Dem Verwalter stehen allerdings keine Verfügungsrechte in diesem Zusammenhang zu, die von einer Verwaltung zu unterscheiden sind. Der Verwalter ist lediglich dann zu einer Verfügung befähigt, wenn er diesbezüglich bevollmächtigt wird. Er hat die im

¹³¹ *Hausmann/Vonkilch*, zu § 20 WEG (E.M. Hausmann), August 2017.

¹³² *MietSlg* 33.476.

¹³³ *Hausmann/Vonkilch*, zu § 20 WEG (E.M. Hausmann), August 2017.

¹³⁴ OGH 9.9.2008, 5 ob 186/08a; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 20 WEG Rz 21; Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 670; zu § 17 Abs 3 WEG 1975: JAB 1681 BlgNR 13. GP 2; Faistenberger/Barta/Call, Wohnungseigentumsgesetz 1975 Rz 88; Spuzina in Schwimann V § 17 WEG.

Verhältnis zwischen den Miteigentümern bestehende Gebrauchsordnung zu respektieren, was als Ausfluss seiner Treuepflichten gegenüber seinen Auftrag- bzw Weisungsgebern angesehen werden kann. Für den Fall, dass der Verwalter durch ein Verhalten im Rahmen der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung eine Eingriffshandlung vornimmt, wäre er als ein mittelbarer Störer zu beurteilen, da ihm die Möglichkeit zusteht, eine unmittelbare von einem Dritten vorgenommene Störungshandlung zu steuern oder zu verhindern. Für den Fall, dass er gemäß einer Weisung aller Mit- und Wohnungseigentümer ein entsprechendes Verhalten gesetzt hat, würde es an der Zurechenbarkeit an ihn fehlen, sofern die Weisung nicht etwa unbeachtlich ist.¹³⁵

5. Virtuelle Beschlussfassung

Seit der WEG-Novelle 2022 und der hiermit eingefügten Norm § 25 Abs 2a WEG besteht nunmehr die Möglichkeit für Wohnungseigentümer an den Eigentümerversammlungen virtuell teilzunehmen. Kündigt ein Wohnungseigentümer an, von seinem virtuellen Teilnahmerecht Gebrauch zu machen, so ist ihm nicht zugleich verwehrt, dennoch in Präsenz teilzunehmen. Würde in einem solchen Fall der Platz ausreichen, ist dem Wohnungseigentümer die persönliche Teilnahme zu gewähren – ungeachtet seiner Ankündigung, virtuell teilzunehmen. Kann der Wohnungseigentümer daraufhin unverschuldet an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmen und war auch die Bestellung eines Vertreters in diesem Fall nicht zumutbar, begründet das Fehlen des Wohnungseigentümers kein treuwidriges Verhalten, aufgrund dessen dieser zu haften hat.

Im Einzelfall ist es treuwidrig, kurzfristig und überraschend das Recht zur Teilnahme in Präsenz einzufordern, wenn zuvor eine virtuelle Teilnahme angekündigt wurde.¹³⁶

6. Zusammenfassung

Zusammengefasst steht der Verwalter zu den einzelnen Wohnungseigentümern in keinem Rechtsverhältnis. Aus den Treuepflichten des Verwalters als Gewalthaber

¹³⁵ OGH 27.9.2001, 5 Ob 20/01d.

¹³⁶ *Walch*, Zur virtuellen Beschlussfassung im Wohnungseigentumsrecht, wobl 2022, 276.

lassen sich demnach keine unmittelbaren Ansprüche zu Gunsten der Wohnungseigentümer ableiten. Zugleich bestehen in diesem Zusammenhang auch keine Minderheitsansprüche gemäß § 52 Abs 1 Z 3 WEG, die im Außerstreitverfahren eingebracht werden können.¹³⁷ Nach der Rsp wäre ein Verweis auf § 20 Abs 7 WEG in § 30 Abs 1 Z 5 WEG nur in jenem Zusammenhang zu lesen, dass der nur die in § 20 Abs 7 S 2 WEG ausdrücklich genannten Pflichten der Verwalters zur Auskunftserteilung erfasst sind, wonach der Verwalter auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben hat.

¹³⁷ OGH 5 Ob 44/18h.

XIV. Anspruch des Wohnungseigentümers gegen den Verwalter auf Bekanntgabe von Informationen anderer Wohnungseigentümer

Gemäß § 25 WEG hat der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung hat er so zu wählen, dass möglichst viele Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung teilnehmen können.

Die Rsp zählt das Individualrecht des Wohnungseigentümers auf

- (i) Einberufung von Eigentümerversammlungen gemäß § 25 WEG oder
- (ii) Einleitung eines sonst erforderlichen Willensbildungsverfahrens innerhalb einer Gemeinschaft

zu den gemeinschaftsbezogenen Interessen des Wohnungseigentümers. Der Verwalter hat in diesem Zusammenhang ein ihm gegenüber damit begründetes Begehren eines Wohnungseigentümers zu unterstützen. Sohin ist er unter anderem auch verpflichtet, Namen und Adresse der Wohnungseigentümer sowie Zustellbevollmächtigte mitzuteilen, und darf das Zustandekommen der Willensbildung nicht dadurch verweigern, dass er die genannten Informationen nicht weiterleitet. Fraglich ist die Grenze der Auskunftspflicht über die Informationen zu den Wohnungseigentümern.¹³⁸

Für den Fall, dass der Verwalter aus berechtigten Gründen Anschriften anderer Wohnungseigentümer einem dies anfragenden Wohnungseigentümer, der diese zwecks Einberufung einer Eigentümerversammlung anfordert, nicht bekanntgibt, hat dieser Wohnungseigentümer seinen Anspruch, der sich aus den wechselseitigen Treuepflichten ergeben kann, im streitigen Verfahren gegen die einzelnen Wohnungseigentümer geltend zu machen.¹³⁹

Auch wenn ein Verwaltungsvertrag das Rechtsverhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter bestimmt, hat der Verwalter gemäß § 20

¹³⁸ Prader, Wie weit reicht der Anspruch des WEers gegen Verwalter auf Bekanntgabe von Anschriften anderer WEer?, immolex 2009/7.

¹³⁹ OGH 26.8.2008, 5 Ob 175/08h.

Abs 1 S 1 WEG insofern Pflichten gegenüber Wohnungseigentümer, als er demnach die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer wahren muss. Nach der Rsp geht die Auskunftspflicht des Verwalters über die Zustellanschriften der Wohnungseigentümer auf Verlangen der Wohnungseigentümer nicht so weit, dass dies den Verwalter durch entgegengesetzte Weisungen von Miteigentümern in einen Interessenkonflikt führt. Dabei ist der Verwalter nicht verpflichtet, bei gegenteiligen Interessen nach dem gemeinschaftsbezogenen Interesse zu handeln. Dabei lässt sich die Interessenwahrungspflicht des Verwalters nicht definieren, sodass stets nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden muss. Dies führt zur Folge, dass in gewissen Fällen, die Anfrage der Wohnungseigentümer über Auskunft der Informationen betreffend den Namen und die Zustelladresse eines anderen Wohnungseigentümers dem Interesse der Gemeinschaft dient.¹⁴⁰

Die Rsp nimmt dem Verwalter die teils schwierige Aufgabe eines Interessensabgleichs hinsichtlich der Wesentlichkeit des Datenschutzes des Wohnungseigentümers und der Informationsanfrage des anderen Wohnungseigentümers ab und spricht aus, dass eine solche Würdigung nicht dem Verwalter auf eigenes Risiko überwältzt werden kann. Für den Anspruch auf Auskunft und auch gegen Herausgabe der relevanten Informationen könnten daher im Einzelfall Schutz- und Treuepflichten vorgebracht werden. Die Rsp löst diesen Interessenkonflikt dahingehend, dass der Verwalter in Fall derart widersprechender Interessen einzelner Wohnungseigentümer ohne Vorliegen einer Weisung einer Mehrheit keine Verwalterpflichten verletzt und daher auch in einem Verfahren gemäß § 52 Abs 1 Z 6 WEG nicht zur Erfüllung von Verwalterpflichten verhalten werden kann.¹⁴¹

¹⁴⁰ Prader, WEG § 20 (Stand 1.7.2023, Manz Wohnrecht in rdb.at).

¹⁴¹ OGH 26.8.2008, 5 Ob 175/08h.

XV. Treuepflichten zwischen Eigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer

1. Allgemeines zur Erhaltungspflicht

Die Wohnungseigentümer und die Eigentümergeinschaft haben die Liegenschaft zu erhalten. Der Wohnungseigentümer hat auf eigene Kosten Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten betreffend das in seinem Eigentum stehende Wohnungseigentumsobjekt einschließlich Zubehör durchzuführen, sodass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Die Eigentümergeinschaft hat Erhaltungsarbeiten betreffend die allgemeinen Teile der Liegenschaft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchzuführen, Behebung ernster Schäden des Hauses sowie die Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Gemeinschaftsanlagen vorzunehmen.¹⁴² Das Ausmaß der Erhaltungspflichten ist in § 28 Abs 1 WEG hinsichtlich der ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen normiert, die einerseits die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG und andererseits bauliche Veränderungen zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses umfassen.

2. Haftung der Eigentümergeinschaft

Nach der Rechtsprechung besteht keine im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern bestehende allgemeine gesetzliche Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Dies führt dazu, dass ein Wohnungseigentümer, der durch eine mangelhafte Erbringung der Verkehrssicherungspflichten geschädigt wurde, lediglich auf die deliktische Haftung der Eigentümergeinschaft verwiesen werden kann, da eine vertragliche Haftung der Eigentümergeinschaft fehlt. Geht man von einem gesetzlichen Schuldverhältnis zwischen dem Wohnungseigentümer und der Eigentümergeinschaft aus, käme es zu einer Erfüllungsgehilfenhaftung gemäß § 1313a ABGB der Eigentümergeinschaft zugunsten des Wohnungseigentümers. Im im vorstehenden Satz genannten Fall würde das Fehlverhalten des Dritten bei Durchführung von Verkehrssicherungspflichten (z.B.

¹⁴² Richter, Erhaltungspflicht – Wohnungseigentum, Februar 2023.

Schneeräumung) gemäß § 1313a ABGB der Eigentümergeinschaft zugeordnet werden. Dies setzt voraus, dass es zwischen dem Wohnungseigentümer und der Eigentümergeinschaft ein vertragliches oder ein gesetzliches Schuldverhältnis besteht.¹⁴³ Die Lehre auf der anderen Seite geht vom Bestehen einer rechtlichen Sonderbeziehung zwischen der Eigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern aus, sodass dies zur vertraglichen Haftung der Eigentümergeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern führen soll. Überlegenswert ist an dieser Stelle der Verwaltungsvertrag. Dieser kann allerdings nicht als Grundlage für das erwünschte Schuldverhältnis herangezogen werden, da es sich hierbei um eine Vereinbarung zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter handelt. Somit mangelt es an einer Vereinbarung als Grundlage des vertraglichen Schuldverhältnisses zwischen der Eigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern.

Eine weitere mögliche Überlegung für die Grundlage der das sog. rechtliche Sonderverhältnis, das sich aus den Treuepflichten etabliert. Nach Schauer ähnelt das Rechtsverhältnis zwischen der Eigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern einer mitgliedschaftlichen Personenvereinigung, einer Gesellschaft.¹⁴⁴ Die Treuepflicht sei demnach eine besondere verbandsrechtliche Zweckförderungspflicht. Nach Hochleitner/Pittl können sowohl zwischen den Wohnungseigentümern untereinander als auch zur Eigentümergeinschaft eine Sonderbeziehung angenommen werden, da das durch die Begründung von Wohnungseigentum entstehende Gemeinschafts- und Mitgliedschaftsverhältnis als Anknüpfungspunkt für die Begründung von Treuepflichten gesehen werden kann. Die wechselseitig bestehenden Treuepflichten (z.B. Pflicht der Eigentümergeinschaft zur Annahme von abgetretenen Ansprüchen sowie Pflicht der Wohnungseigentümer zur Abtretung dieser Ansprüche gemäß § 18 Abs 2 WEG) begründen nach der Lehre ein rechtliches Sonderverhältnis der beiden.¹⁴⁵

¹⁴³ Pittl/Ponholzer, Die rechtliche Sonderbeziehung zwischen Eigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer, wobl 2021, 434.

¹⁴⁴ Schauer, die Eigentümergeinschaft und das Gesellschaftsrecht – Grundlagen und Entwicklungsperspektiven.

¹⁴⁵ Pittl/Ponholzer, Die rechtliche Sonderbeziehung zwischen Eigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer, wobl 2021, 434.

Spiegelbildlich zur Pflicht des Wohnungseigentümers, u.U. Ansprüche gemäß § 18 Abs 2 WEG an die Eigentümergemeinschaft abzutreten, besteht für einen Teil der Lehre auch die Pflicht der Eigentümergemeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern die abtretbaren Ansprüche anzunehmen, insbesondere wenn die entsprechende Anspruchsverfolgung einem Gemeinschaftsinteresse dient. Diese Pflicht ist nicht gesetzlich normiert und hat sich aus dem Treueverhältnis der Eigentümergemeinschaft zu den Wohnungseigentümern etabliert. Eine Anspruchsübertragung vom Wohnungseigentümer auf die Eigentümergemeinschaft erfordert ein beidseitiges Einverständnis. *Löckner* sieht in diesem Grundsatz keinen Widerspruch dazu, dass das Treueverhältnis zwischen den Betroffenen dennoch im Einzelfall eine Pflicht zum Anbot und zur Annahme begründen kann.¹⁴⁶ Eine solche Pflicht der Eigentümergemeinschaft zur Annahme des abgetretenen Anspruchs besteht nach der Lehre, wenn eine solche Verfolgung des Anspruchs den Interessen der Eigentümergemeinschaft dient.

In der Beurteilung einer solchen beidseitigen Einschränkung der Privatautonomie zählen unter anderem folgende Kriterien eine entscheidende Rolle:

- (i) Erfolgsaussichten,
- (ii) Kostenrisiko,
- (iii) Wesentlichkeit der Interessen der Eigentümergemeinschaft,
- (iv) Ausmaß der Nachteile des Wohnungseigentümers im Falle einer Abtretung seiner Ansprüche und
- (v) Verhältnismäßigkeitsprüfung von (iv) und (v).

Bei der Durchführung einer Prüfung hinsichtlich der Bejahung einer solchen Abtretungs- und Annahmepflicht des entsprechenden Anspruchs, ist die grundsätzlich vorgesehene restriktive Annahme des Abtretungszwangs im Auge zu behalten. Eine Abtretungspflicht geht insbesondere nicht so weit, dass dies durch einen Mehrheitsbeschluss erwirkt werden kann oder ein solcher Beschluss die Zustimmungspflicht des Wohnungseigentümers ersetzt.

Die Eigentümergemeinschaft als juristische Person verfügt nicht über eine selbständige Handlungsfähigkeit. Streng genommen kann die

¹⁴⁶ *Löckner* in *Hausmann/Vonkilch*, zu § 18 WEG, August 2017.

Eigentümergeinschaft im Falle eines Fehlverhaltens ihres Willensbildungsorgans nicht selbst zu Rechenschaft gezogen werden, da ihr die Rechtsfähigkeit zur Passivlegitimation in diesem Zusammenhang fehlt. Die Wohnungseigentümer stellen das Willensbildungsorgan der Eigentümergeinschaft dar und sind bei der Ausübung ihrer Rechte (insbesondere Stimmrechte bei der Beschlussfassung) zur Interessenwahrung und Förderung des Zwecks der Eigentümergeinschaft verpflichtet. Das gesetzlich geregelte Mehrheitsquorum im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zeigt, dass das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers geringer als das Gemeinschaftsinteresse der Eigentümergeinschaft bewertet wird (anders als die außerordentliche Verwaltung, bei der das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers wesentlicher zu sein scheint).

Eine der charakteristischen Treuepflichten der Wohnungseigentümer gegenüber der Eigentümergeinschaft ist die Zustimmungspflicht zur Vornahme bestimmter Verwaltungsmaßnahmen (z.B. Pflicht zur Stimmabgabe insbesondere bei notwendigen Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG). Trotz der restriktiv auszulegenden Mitwirkungspflichten der Wohnungseigentümer stimmt die Lehre diesem Grundsatz bei bestimmten Verwaltungsmaßnahmen, die die einzige Alternative darstellen, zu.

Nach der herrschenden Lehre findet die Zustimmungspflicht der Wohnungseigentümer dort ihre Grenze, wo es sich um den Eingriff in das eigene Anteilsrecht handelt und es dadurch zu ganz erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen des eigenen Wohnungseigentumsobjektes kommt.¹⁴⁷ Im Falle einer treuwidrigen Stimmabgabe und nachteiligen Wirkung dieser in der Beschlussfassung kann jeder Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 6 WEG innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergeinschaft auf Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlen der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Auch eine gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses gemäß § 29 Abs 1 WEG steht jedem Wohnungseigentümer zu. Im Fall einer treuwidrigen Stimmabgabe steht gegenüber den restlichen Wohnungseigentümern dieses Recht zu.

¹⁴⁷ OGH 24.5.2005, 5 Ob 16/05x.

Neben der Mitwirkungspflicht iSd Zustimmungspflicht des Wohnungseigentümers (z.B. Stimmabgabe iRd Beschlussfassung) kann auch die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen verstanden werden. Gemäß § 16 Abs 7 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022 hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentum und die dafür bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Der Wohnungseigentümer hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist (vgl § 28 Abs 1 Z 1 WEG). Aus dieser Bestimmung des Gesetzes lässt sich die Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer ableiten, sodass hiermit die Treuepflicht nicht nur die Interessenwahrung im Rahmen der Beschlussfassung, sondern auch die daran anknüpfende Durchführung der Beschlüsse oder Anordnungen der Verwaltung formt. Bei der Durchführung der Beschlüsse vertritt der Verwalter die hierfür zuständige Eigentümergemeinschaft.

Nach Knoll müssen Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft nicht notwendigerweise die Benützung eines Wohnungseigentumsobjekts beeinträchtigen, damit sich Zustimmungspflichten der Wohnungseigentümer aus der Treuebindung aktualisieren.¹⁴⁸

Die Eigentümergemeinschaft ist in ihrer Rechtsfähigkeit beschränkt durch § 18 Abs 1 WEG 2002. Demnach kann die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Zudem können die Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft ihre Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten. Im Einzelfall kann die zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft bestehende Treuepflicht eine Verpflichtung zur Abtretung des Anspruchs bzw. Annahme der Abtretungserklärung begründen.¹⁴⁹ Die Eigentümergemeinschaft dient einem Zusammenwirken der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des Eigentums. Um das Ausmaß der Treuepflichten so weit wie möglich definieren zu können, unterscheidet die Lehre zwischen schlichten

¹⁴⁸ Knoll, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum, insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 3), wobl 2022, 71.

¹⁴⁹ Richter, Gewährleistung – Wohnungseigentum, miet- und Wohnrecht, Februar 2023.

Rechtsgemeinschaften iSd § 825 ff ABGB, Gesellschaften und der Eigentümergeinschaft.

Gemäß § 18 Abs WEG kann der Wohnungseigentümer der Eigentümergeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Nach einem Teil der Lehre sieht die Treuepflicht in diesem Zusammenhang vor, dass der Wohnungseigentümer nicht nur seine Ansprüche abtreten kann, sondern vielmehr diese abzutreten hat, sofern die Ansprüche im Gemeinschaftsinteresse liegen und der Wohnungseigentümer den Anspruch nicht selbst durchsetzen will oder eine Verfolgung des gegenständlichen Interesses durch die Eigentümergeinschaft im Einzelfall zweckmäßiger zu sein scheint und der Wohnungseigentümer hierdurch keinen finanziellen Nachteil erleidet.¹⁵⁰ Bleibt der Wohnungseigentümer untätig, soll eine Abtretungspflicht bestehen, um eine Beeinträchtigung der Interessen der Wohnungseigentümer zu vermeiden. Es stellt sich die Frage, welche Ansprüche von der genannten Abtretungspflicht betroffen sind. Das Gesetz normiert hierfür die

- (i) aus dem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche und
- (ii) die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche.

Beabsichtigt der Wohnungseigentümer seine die Liegenschaft betreffenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche geltend zu machen, bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses hinsichtlich des Rechtsbehelfs (i.e. Verbesserung, Preisminderung). Durch den Mehrheitsbeschluss betreffend die auszuwählenden Rechtsbehelfe werden die Interessen der anderen Wohnungseigentümer gewahrt.¹⁵¹ Im Falle von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen etwa aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag ist zwar der Erwerber selbst zur Erhebung von Forderungen berechtigt, auch wenn es sich hierbei um Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses handelt. Die Interessen der anderen Wohnungseigentümer dürfen in diesem Zusammenhang allerdings nicht

¹⁵⁰ Löcker in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht § 18 WEG, Rz 29e.

¹⁵¹ OGH 30.7.2013, 2 Ob 123/12w.

unberücksichtigt bleiben, sodass bei Vorliegen von Eigentümergemeinschaften als eine Rechtsgemeinschaft ein Mehrheitsbeschluss erforderlich ist. Der OGH spricht in E 2 Ob123/12w aus, dass es sich bei der Sanierung um Erhaltungsmaßnahmen iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG handelt und würde dies das Interesse aller Mit- und Wohnungseigentümer an der Sanierung begründen, sodass es eines Mehrheitsbeschlusses bedarf. Die Interessen der Rechtsgemeinschaft seien berührt, wenn eine Wahl zwischen einem Verbesserungs- und einem Preisminderungsanspruch bzw. einem Naturalersatz- und einem Geldersatzanspruch bestehe. Den Minderheitseigentümern ist die Gelegenheit zur Stellungnahme zu bieten.

Eine Stimmenthaltung oder etwa Ablehnung einer notwendigen Sanierungsarbeit begründet allerdings nicht sofort eine Pflichtverletzung des betroffenen Wohnungseigentümers. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, nach eigenem Ermessen die notwendigen Maßnahmen abzulehnen bzw zu entscheiden, welche Arbeiten konkret durchgeführt werden sollen. Ist eine solche Entscheidungsbefugnis in der Beurteilung eines Sachverständigen besser beheimatet, so können sich die Wohnungseigentümer von diesem beraten lassen. Verweigert der Wohnungseigentümer allerdings pauschal eine dringliche Sanierungsmaßnahme, ist grundsätzlich die Verweigerung der Zustimmung als treuwidrig anzusehen. Nach dem deutschen Recht wird hierbei zwischen dem „ob“ und dem „wie“ betreffend die Beschlussfassung unterschieden.¹⁵²

Beispiel: Das Dach eines Wohnhauses ist undicht, sodass Sanierungsmaßnahmen dringlich erscheinen, um auch nachfolgende Schäden zu vermeiden. In diesem Fall könnten für die avisierte Sanierung mehrere Möglichkeiten zur Auswahl stehen. Die Frage, ob eine Sanierungsmaßnahme überhaupt gesetzt werden soll, ist nicht im freien Ermessen der Wohnungseigentümer zu entscheiden. Die Wahl der konkret anzuwendenden Sanierungsmaßnahme auf der anderen Seite liegt im Ermessen der Wohnungseigentümer.

¹⁵² Scharmer, IWD – Treuepflichten im Wohnungseigentum – ausgewählte Fragen, wobl 2021, 9.

Für den Fall, dass der Wohnungseigentümer mit der tatsächlichen Auswahl des Handwerkers nicht einverstanden ist, allerdings bereit ist, der Setzung einer Sanierungsmaßnahme zuzustimmen, ist der Verwalter nicht verpflichtet einen Alternativvorschlag anzubieten. Allerdings müsste der Verwalter darlegen, welche sachlichen Gründe gegen die durch den Wohnungseigentümer vorgeschlagenen Alternativvorschläge betreffend die gegenständliche Sanierung sprechen würden.

Offen bleibt die Frage, ob die Zustimmungsverweigerung des Wohnungseigentümers hinsichtlich der Durchführung der Sichtkontrollen gemäß ÖNORM B 1300 ein treuwidriges Verhalten begründet. Gemäß Punkt 1 der ÖNORM B 1300 sind regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Prüfungen für Wohngebäude anzuwenden. Zumeist werden solche Sichtkontrollen zur Vermeidung von hohen Kosten unterlassen. Als Orientierungshilfe aktualisiert sich in diesem Zusammenhang nach Fidler eine Stimpfpflicht, wenn das Interesse der Eigentümergemeinschaft erheblich beeinträchtigt wird.¹⁵³ Da die vorgesehene Verkehrssicherung durch andere Alternativen sichergestellt werden kann, scheint die Zustimmungsverweigerung hinsichtlich des in ÖNORM 1300 vorgesehenen Vorgangs moderat zu sein. Dennoch ist die Verweigerung der Erhaltungsmaßnahmen ohne Alternativvorschläge mit Schadenersatzpflichten der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten bedroht und könnten zur Beeinträchtigung der Sicherheitsinteressen der Wohnungseigentümer hinsichtlich des gefahrlosen Betretens der Wohnanlage führen.

Eine weitere Thematik aus der Praxis ist die Fragestellung, inwiefern Wohnungseigentümer zu einer Zustimmung zur Umwidmung einer Hausbesorgerwohnung verhalten werden können. Soll die betroffene als Hausbesorgerwohnung gewidmete Wohnung in Zukunft nicht mehr widmungsgemäß verwendet werden, so bejaht Kletecka die Zustimmungspflicht der Wohnungseigentümer zur entsprechenden Umwidmung.¹⁵⁴

¹⁵³ Fidler, Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139.

¹⁵⁴ Kletecka, Heilung der WE-Begründung an einer Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung, immolex 2008, 198-203.

Zusammengefasst haftet die Eigentümergeinschaft nach höchstgerichtlicher Rsp¹⁵⁵ für die Delikte ihres Machthabers (i.e. Verwalter). Besteht kein besonderes Vertragsverhältnis haftet die Eigentümergeinschaft den Wohnungseigentümern und deren Mietern lediglich deliktisch hinsichtlich der Verletzung der Verwalterpflichten, die der Eigentümergeinschaft im Rahmen der Verwaltung obliegen. Betrachtet man den Mietvertrag zwischen einem Mieter und einem Wohnungseigentümer hinsichtlich seines Wohnungseigentumsobjekts, so wird hiermit keine vertragliche Beziehung des Mieters zu den übrigen Wohnungseigentümern oder etwa zur Eigentümergeinschaft begründet, da die Eigentümergeinschaft keine Vertragspartei im entsprechenden Mietvertrag ist. Der OGH anerkennt, dass die Mit- und Wohnungseigentümer aufgrund des Wohnungseigentumsvertrages zueinander in einem gesellschaftsähnlichen Verhältnis stehen. Dies würde aber nicht zugleich eine Vertragsbeziehung zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern hinsichtlich der Verwaltungsangelegenheiten zur Eigentümergeinschaft begründen. Die Rsp begründet dies damit, dass Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft aufgrund eines Wohnungseigentumsvertrages zueinander in einem gesellschaftsähnlichen Verhältnis stehen, aber zu ihrer in Verwaltungsangelegenheiten als juristische Person agierende Eigentümergeinschaft keine Vertragsbeziehung haben.

Ein Wohnungseigentumsvertrag könnte somit nicht für die Geltendmachung der Wohnungseigentümer gegenüber der Eigentümergeinschaft herangezogen werden. Nach der Rsp haftet allerdings die Eigentümergeinschaft als juristische Person deliktisch sowohl für ihre verfassungsmäßigen Organe als auch für alle Personen, die Tätigkeiten in leitender Funktion ausüben. Diese Rolle bekleidet der Verwalter üblicherweise für die Eigentümergeinschaft. Die Eigentümergeinschaft haftet für das Verschulden des Verwalters wie für eigenes Verschulden.

Bejaht man eine gesetzliche Verbindlichkeit zwischen der Eigentümergeinschaft als Schuldner und den Wohnungseigentümern als Gläubiger, so haftet die Eigentümergeinschaft auch für ihre Hilfspersonen gemäß § 1313a ABGB. Handelt es sich um gegenüber jedermann bestehende Pflichten, kommt § 1313a ABGB nicht

¹⁵⁵ OGH 9.8.2012, 5 Ob 76/12f.

zur Anwendung. Liegt allerdings eine rechtliche Sonderbeziehung vor, die von der Eigentümergeinschaft als Schuldner missachtet wird, ist § 1313a ABGB anwendbar. Der OGH lässt allerdings in der gegenständlichen Entscheidung die Frage offen, ob die Eigentümergeinschaft als Träger der Maßnahmen im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung gemäß § 18 Abs 1 WEG gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern eine über die gegenüber jedermann bestehenden Verkehrssicherungspflichten hinausgehende, aus dem WEG ableitbare Verpflichtung trifft, für die gefahrlose Benützung der Liegenschaft verpflichtet zu sein, was zur Folge hätte, dass eine genannte rechtliche Sonderbeziehung zwischen der Eigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern besteht und somit ein Anspruch gegen eine von der Eigentümergeinschaft eingesetzten Gehilfen § 1313a ABGB geltend gemacht werden kann.

Nach der Rsp wird eine Haftung der Eigentümergeinschaft für das Verhalten ihres Vertreters (i.e. Verwalter) bejaht, wenn

- (i) der Verwalter selbst das schädigende Verhalten setzt oder
- (ii) die Schädigung durch Hilfspersonen erfolgt und diese weder nach § 1313a ABGB noch nach § 1315 ABGB der Eigentümergeinschaft zuzurechnen sind, den Verwalter allerdings ein Auswahlverschulden trifft.

3. Pflichten des Wohnungseigentümers bei der Rücklagenbildung

Gemäß § 31 Abs 1 WEG haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen iSd § 32 WEG zu bilden. Die Bildung einer Rücklage obliegt dem Verwalter. Demgegenüber haben Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Erhöhung oder Minderung bzw Bildung einer angemessenen Rücklage.¹⁵⁶ Die Wohnungseigentümergeinschaft ist legitimiert, Überschüsse vom Verwalter zu verlangen.¹⁵⁷ Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers richtet sich nach § 32 WEG und fließt ex lege und widmungsunabhängig der Eigentümergeinschaft zu. Die regelmäßige

¹⁵⁶ *Illredits*, § 31 WEG (Reßler), April 2022.

¹⁵⁷ OGH 11.3.2003, 5 Ob 47/03b.

Beitragszahlung dient als Schutz vor einer möglichen Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer.¹⁵⁸

Eine weitere von der Lehre bejahte Treuepflicht besteht in der Pflicht des ausscheidenden Wohnungseigentümers zur Information bei Ausscheiden aus der Eigentümergeinschaft.¹⁵⁹ Der ausscheidende Wohnungseigentümer hat den Verwalter diesbezüglich zu informieren. Eine rechtzeitige Information ab dem Zeitpunkt des Wissens über das beabsichtigte Ausscheiden des Wohnungseigentümers aus der Eigentümergeinschaft dient der Fortführung der richtigen Einforderung der Rücklage vom richtigen Wohnungseigentümer, sodass dieser zugleich an der Willensbildung der Eigentümergeinschaft beteiligt werden kann.

Anders als das schlichte Miteigentum (nach ideellen Anteilen) liegt das Wesen des Wohnungseigentums gemäß § 2 Abs 1 WEG in dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumten dinglichen Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine hierüber zu verfügen. Sohin steht jedem Wohnungseigentümer das ausschließliche Verfügungsrecht über sein Wohnungseigentumsobjekt zu. Die Rechte der Miteigentümer dürfen dabei nicht verletzt werden. In jenem Fall, in dem der Wohnungseigentümer die Information hinsichtlich des Ausscheidens aus der Eigentümergeinschaft unterlässt, können der Eigentümergeinschaft Nachteile insbesondere in Bezug auf die regelmäßige Rücklagenbildung durch Wohnungseigentümer entstehen. Abseits der Rücklagenbildung besteht in einem solchen Fall auch die Gefahr, dass ein bereits ausgeschiedener ehemaliger Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung geladen wird und der neu eingetretene Wohnungseigentümer an der Teilhabe der Willensbildung der Eigentümergeinschaft gehindert wird. Diese Pflicht des ausscheidenden Wohnungseigentümers bildet somit eine Treuepflicht, die über die Bindung des Wohnungseigentümers an der Eigentümergeinschaft hinausgeht und nach Ende des Schuldverhältnisses besteht. Offen bleibt, ob eine solche Auskunftspflicht beim Verwalter lediglich durch den ausscheidenden Wohnungseigentümer oder etwa (auch) durch den neuen der

¹⁵⁸ *Illedits*, § 31 WEG (Reßler), April 2022.

¹⁵⁹ *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht § 18 WEG.

Eigentümergeinschaft hinzutretenden Wohnungseigentümer zu bejahen ist. Sinnvoll wäre eine solche Auskunftspflicht zumindest auch beim hinzutretenden Wohnungseigentümer zu sehen, da eine Treuepflicht in diesem Zusammenhang beim Ausscheiden aus dem Schuldverhältnis nicht schwerer wiegen sollte als bei Hinzutreten in dieses.

4. Exkurs: Garagen und Kfz-Abstellplätze

Neben Wohnungen (z.B. auch Reihenhäuser) sind durch das WEG 2002 auch sonstige selbständige Räumlichkeiten wie etwa Garagen und Kfz-Stellplätze gemäß § 2 Abs 2 WEG wohnungseigentumstauglich. Nach dem WEG 1948 war dies nicht möglich, sodass an vielen Kfz-Stellplätzen fehlerhaft grundbücherlich Wohnungseigentum begründet war. Die selbständige Wohnungseigentumsbegründung an Garagen war nicht möglich – lediglich an Wohnungen und Geschäftsräumen konnte eine Begründung des Wohnungseigentums erfolgen. Die fehlerhafte Begründung des Wohnungseigentums nach dem WEG 1948 führte zu vielen Rechtsfolgen, wie z.B. zur Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung. Anders als die ältere Rsp kam es in den jüngeren Entscheidungen zur Abkehr von der absoluten Nichtigkeit bei fehlerhaften Wohnungseigentumsbegründungen an an sich allgemeinen Flächen. Die Konsequenz einer fehlerhaften Wohnungseigentumsbegründung war eine – wenn möglich – rechtskonforme Gestaltung, die keine geänderte Summe der Jahresmietwerte verlangt.¹⁶⁰

Kann das genannte Problem nicht mittels rechtskonformer Gestaltung gelöst werden, soll schlichtes Miteigentum an allen Teilen der Liegenschaft mit einer schuldrechtlichen Benützungsregelung an den den einzelnen Miteigentümern zugewiesenen Objekten bestehen.¹⁶¹ Nach der herrschenden Lehre soll allerdings die Wohnungseigentumsbegründung an den notwendigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft dennoch mit Nichtigkeit bedroht sein. Es stellt sich die Frage, wie in solchen Fällen eine fehlerhafte Wohnungseigentumsbegründung saniert werden kann. Hier spielt die Treuepflicht eine Schlüsselrolle. Wie bereits eingangs erwähnt, besteht

¹⁶⁰ OGH 16.3.2016, 7 Ob 4/16p.

¹⁶¹ Urbanz, Wohnungseigentum an Garagen und Kfz-Stellplätzen nach dem WEG 1948, wobl 2023, 2.

unter Miteigentümern durch das gesetzliche Dauerschuldverhältnis und die hierdurch entstandene Verbindung eine nicht gesetzlich umschriebene Treuepflicht, die einen wesentlicheren Einfluss hat als jene für etwa Vertragspartner eines Zielschuldverhältnisses. Die Mitwirkungspflichten der Wohnungseigentümer sind unter anderem zum Zweck der Abwehr gegen sonst unvermeidliche und erheblich nachteilige Rechtsfolgen anzunehmen, sodass in gewissen Fällen je nach Einzelfallbeurteilung eine Handlungspflicht bejaht werden kann. Eine solche Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer wird bei der fehlerhaften Wohnungseigentumsbegründung an Garagen oder Kfz-Stellplätzen nach dem WEG 1948 als erforderliche Sanierungsmaßnahme angenommen. Hierbei ist an die notwendige Änderung des Wohnungseigentumsvertrages zu denken.

Eine weitere Mitwirkungspflicht als Alternativmöglichkeit zur Sanierung wäre die Umwidmung von jenen Teilen der betroffenen Liegenschaft in eine andere Kategorie.¹⁶² Die Unterlassung einer solchen Mitwirkung würde in jenen Fällen gegen die Treuepflichten verstoßen, wenn die Unterlassung nach Beurteilung der Gesamtsituation eine Schädigungsabsicht als einzigen Grund darstellt. Eine Zustimmungspflicht als Sanierungsmaßnahme gegen eine nichtige oder zumindest fehlerhafte Wohnungseigentumsbegründung kann insbesondere dann vorliegen, wenn die gesicherte Rechtsposition eines Wohnungseigentumsanteils eine sichtbare Besserstellung gegenüber einem schlichten Miteigentum darstellt. Dies führt nicht zur unmittelbaren Schlussfolgerung, dass eine Verweigerung der Zustimmung jedenfalls als Treuepflichtverletzung des unterlassenden bzw. verweigernden Wohnungseigentümers anzusehen ist. Würde die aufgetragene Zustimmungspflicht des Wohnungseigentümers nach Durchführung einer Interessenabwägung diesem übermäßige Nachteile bereiten, die nicht im Verhältnis zu den zu verhindernden Schäden stehen, kann dem Wohnungseigentümer keine Zustimmungspflicht aufgetragen werden.

¹⁶² *Kletecka*, Heilung der WE-Begründung an einer Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung, *immolex* 2008, 203.

XVI. Rechtsfolgen

1. Anfechtbarkeit des Beschlusses

Wird ein Beschluss unter Verletzung der Treuepflichten gefasst, ist dieser mit dessen Anfechtbarkeit behaftet. In diesem Fall kann jeder Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 6 WEG innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen Gesetzeswidrigkeit gerichtlich festgestellt wird. Gemäß § 24 Abs 6 WEG können Beschlüsse in nachstehenden Fällen angefochten werden:

- (i) Formelle Mängel;
- (ii) Gesetzeswidrigkeit;
- (iii) Fehlen der erforderlichen Mehrheit.

Die Gesetzeswidrigkeit wird in der Rsp einschränkend ausgelegt – darunter werden der Verstoß gegen die zwingenden Bestimmungen des WEG sowie „krasse“ Verstöße gegen die für die Verwaltung stets geforderten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verstanden.¹⁶³ Letztere lassen sich auch als Treuepflichten definieren und können bei deren Verletzung die Anfechtung des jeweiligen Beschlusses begründen. Die Anfechtungsfrist beträgt 1 Monat ab Anschlag des Beschlusses. Wird der Beschluss nicht angefochten, erlangt dieser Bestandskraft und Bindungswirkung und kann gegen jeden Wohnungseigentümer durchgesetzt werden.

a) Gesetzeswidrigkeit

Gemäß § 879 Abs 1 ABGB ist ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, nichtig. Dabei kann es sich auch nicht um den gesamten Vertrag, sondern lediglich auf einzelne Vertragsklauseln handeln. Eine Nichtigkeit tritt ein, wenn die Rechtsfolge entweder in den normierten

¹⁶³ OGH 13.2.2018, 5 Ob 7/18t.

Verbotsbestimmungen ausdrücklich angeordnet ist oder vom jeweiligen Verbotszweck notwendig verlangt wird.¹⁶⁴

Für eine Nichtigkeitsbeurteilung ist zunächst eine Prüfung durchzuführen, ob ein Verstoß gegen ein bestimmtes Verbotsgesetz vorliegt. Wird dies bejaht, ist der jeweilige Verbotszweck zu ermitteln. Würde das normierte Verbot die Nichtigkeit zum Teil oder gänzlich erfordern?¹⁶⁵

In manchen beim Abschluss des jeweiligen Rechtsgeschäfts verstoßenen Gesetzen wird zugleich die Rechtsfolge im Falle von dessen Verstoß geregelt, sodass gar nicht auf § 879 ABGB zurückgegriffen werden muss (z.B. DevisenG).

Wiederum andere Gesetzesbestimmungen legen fest, dass ein bestimmtes Verbot normiert wird, ohne konkret auf Rechtsfolgen einzugehen. In diesem Fall wäre hilfsweise § 879 ABGB heranzuziehen, sodass das jeweils gegen das Gesetz verstoßende Rechtsgeschäft mit Nichtigkeit bedroht ist oder bei denen eine teleologische Reduktion vorgenommen wird, sodass nicht in allen das Gesetz verstoßenden Rechtsgeschäften eine Nichtigkeit ausgesprochen wird. So kommt es dazu, dass bei jenen Rechtsgeschäften, die gegen ein Gesetz, das zwar ein Verbot ausspricht aber keine Rechtsfolgen im Falle eines Verstoßes regelt,

- (i) das Rechtsgeschäft per se unwirksam ist oder
- (ii) aufgrund der teleologischen Reduktion von einer solchen Nichtigkeit abgesehen wird, sodass das Rechtsgeschäft weiterhin wirksam besteht oder aber
- (iii) eine absolute oder relative Nichtigkeit erst angeordnet wird.

Der dritte Fall kommt dann zur Anwendung, wenn eine der vom Rechtsgeschäft betroffenen Vertragspartei geschützt werden soll, sodass eine relative Nichtigkeit angeordnet wird. Ist die Anordnung einer relativen Nichtigkeit vorgesehen, kann sich die jeweilige Vertragspartei nicht mehr auf das Rechtsgeschäft berufen. Die geschützte Partei kann sich daher auf die Rechtswidrigkeit des Rechtsgeschäfts berufen. Unter Umständen würde nicht etwa das gesamte Rechtsgeschäft als nichtig

¹⁶⁴ Kolmasch in Schwimann/Neumayr, ABGB-TaKom § 879.

¹⁶⁵ Kolmasch, Gesetzwidrigkeit, September 2023.

beurteilt werden, sondern kann gemäß § 878 ABGB eine Teilnichtigkeit ausgesprochen werden, bei der nur die jeweilige gegen das Gesetz verstoßende Klausel des Rechtsgeschäfts entfallen würde.

Zu denken ist bei der Bekämpfung einer Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft aufgrund der Gesetzwidrigkeit an den obgenannten dritten Fall.

Wie bereits erwähnt, kann jeder Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 6 WEG innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft mittels Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses u.a. wegen Gesetzwidrigkeit festgestellt wird.

Der schutzwürdige Wohnungseigentümer ist demgemäß berechtigt, sich auf die Rechtsunwirksamkeit der Beschlussfassung aufgrund von Gesetzwidrigkeit zu berufen. Die Anfechtung aus dem Titel der Gesetzwidrigkeit steht lediglich bei krassen Verstößen gegen die für die Verwaltung notwendig geforderten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu. Der OGH spricht aus, dass das gegenständliche Anfechtungsrecht der Minderheit gegen Beschlüsse der Mehrheit wegen Gesetzwidrigkeit nicht bedeute, dass eine umfängliche Inhaltskontrolle der Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach den Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erfolgen hätte.¹⁶⁶ Das Anfechtungsrecht garantiert die Einhaltung der zwingenden Bestimmungen des WEG, die durch die im vorstehenden Satz genannten Prinzipien erweitert werden, sodass der Verstoß gegen die Treuepflichten im Rahmen einer Beschlussfassung, deren Verstoß nach der Rsp zu verschiedenen Rechtsfolgen bis hin zur Handlungspflicht führen kann, dem Verstoß gegen zwingende WEG-Bestimmungen gleichkommt.

b) „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit“

Was ist unter Prinzipien der „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ zu verstehen? Die schwer verständliche Definition als eines der alternativen

¹⁶⁶ OGH 13.2.2018, 5 Ob 7/18t.

Tatbestandsmerkmale für eine Anfechtung des Beschlusses aufgrund von Gesetzeswidrigkeit führt auch in der Praxis nicht zu einheitlichen Ergebnissen.

Bei Vorliegen dieser wird eine Inhaltskontrolle der ordentlichen Verwaltung angenommen.¹⁶⁷ *Hausmann/Vonkilch* vertreten die Ansicht, dass solche schwer verständlichen Grundsätze von den zuständigen Behörden mit Vorsicht und möglichst eingeschränkt auszulegen sind. Gleichzeitig stellen sie die Frage in den Raum, ob nicht ein krasser Verstoß gegen solche Grundsätze die entsprechende Maßnahme nicht in den Bereich der außerordentlichen Verwaltung verlagern würde.

Beispiel: Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft über den Austausch reparaturbedürftiger Fenster im Wege der ordentlichen Verwaltung hinsichtlich der allgemeinen Teile des Wohnungseigentums.

Eine Gesetzeswidrigkeit wäre zu etwa zu bejahen, wenn zwingende baubehördliche Bewilligungen fehlen. Falls dies nicht der Fall ist, wäre für eine wirksame Anfechtung des gegenständlichen Beschlusses aufgrund Gesetzeswidrigkeit, wenn dieser die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verletzt. Nach der Rsp des OGH wäre es gänzlich überzogen, die Prüfung von Beschlüssen anhand der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vorzunehmen, soweit es sich nicht um offensichtliche Extremfälle handelt.¹⁶⁸ Andernfalls wäre es nämlich möglich, jede Maßnahme im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, auch jede Maßnahme des Verwalters, einer inhaltlichen Kontrolle zu unterziehen.¹⁶⁹

2. Schadenersatzanspruch

Kommt es aufgrund einer Treuwidrigkeit kausal zum Schadenseintritt bei einem Wohnungseigentümer, kommt diesem ein Schadenersatzanspruch gegen die rechtswidrig und schuldhaft handelnde Person zu. Der Eigentümergemeinschaft kann

¹⁶⁷ *Löcker*, zu § 24 WEG (Löcker), August 2017.

¹⁶⁸ „Krasser“ Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit als der Gesetzeswidrigkeit zwingender Bestimmungen des WEG 2002 gleichwertiger Anfechtungsgrund, wobl 2005/139, wobl 2005, 379.

¹⁶⁹ Vgl auch *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht, zu § 24 WEG 2002; OGH 12.7.2005, 5 Ob 144/05w.

eine auf die im vorstehenden Satz genannte Pflichtverletzung nicht zugerechnet werden, da sie keine eigene Rechtsfähigkeit im Rahmen der Willensbildung der Wohnungseigentümer hat. Das führt zu Konsequenz, dass ein solcher Anspruch nur gegen die anderen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden kann.

Handelt der Verwalter im Widerspruch zu Sorgfalts- und Treuepflichten gegenüber den Wohnungseigentümern oder gegenüber der Eigentümergemeinschaft, ist der betroffene Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft berechtigt, gemäß § 1012 ABGB Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter geltend zu machen. Der Verwalter unterliegt in diesem Zusammenhang einer verschärften Haftung des Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Vergisst der Verwalter, die Wohnungseigentümer im Fall eines Zahlungsausfalls eines Wohnungseigentümers rechtzeitig hierüber zu informieren, unterlässt er etwa die Mahnung oder eine rechtzeitige Klage mit einer grundbücherlichen Anmerkung des Vorzugspfandrechts oder eine Zwangsvollstreckung von rückständigen Beiträgen, gebührt den übrigen Wohnungseigentümer Schadenersatz durch den Verwalter.¹⁷⁰ Es gilt der Beweislastumkehr gemäß § 1298 ABGB.

3. § 1323 ABGB

Eine Mitwirkungspflicht im Rahmen eines Kontrahierungszwangs kann durch die Naturalrestitution gemäß § 1323 ABGB durchgesetzt werden. Unter Umständen haben Wohnungseigentümer ihre Willenserklärungen abzugeben. Dem Berechtigten steht gegenüber dem verpflichteten Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Mitwirkung iSd Abgabe der Zustimmungserklärung und ein Anspruch auf die unmittelbare Leistung zu.¹⁷¹

4. Gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages

Bei grober Pflichtverletzung des Verwalters im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit ist ein Antrag auf gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages wegen grober Verletzung der Verwalterpflichten gemäß § 21 Abs 3 iVm § 52 Abs 1 Z 8 WEG beim

¹⁷⁰ *Illedits/Illedits-Lohr*, Kapitel 8 Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft (Illedits/Illedits-Lohr), August 2022.

¹⁷¹ *Wiebe in Kletecka/Schauer*, ABGB-ON § 861 ABGB.

Bezirksgericht denkbar.¹⁷² Für den Fall, dass sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer trotz des Vorliegens eines wichtigen Grundes zur Auflösung der Verwaltungsvertrages nicht zur außerordentlichen Kündigung dessen entscheiden, führt dies nicht zum unmittelbaren Individualrecht des Wohnungseigentümers auf gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages. Für eine wirksame gerichtliche Auflösung sind wichtige Gründe wie etwa grobe Pflichtverletzungen durch den Verwalter erforderlich.

Mangelnde Gewerbeberechtigung des Verwalters oder Fehlen der Berufshaftpflichtversicherung erreichen noch nicht die Schwelle einer gerichtlichen Auflösung. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn durch das Verhalten des Verwalters nach Beurteilung der allgemeinen Verkehrsauffassung erhebliche Bedenken betreffend die Treue und Wahrung der Interessen der Eigentümergemeinschaft bestehen, sodass deren Wahrnehmung nicht mehr gesichert erscheint. Hierbei ist eine Zukunftsprognose zu erstellen.¹⁷³

In diesem Fall kann ein Wohnungseigentümer beim Außerstreitrichter die sofortige Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters wegen grober Pflichtverletzung erfolgreich beantragen. Ein wiederholtes und eigenmächtiges Verhalten des Verwalters (z.B. Versicherungsabschlüsse oder verspätete Jahresabrechnungen) können zwar für sich allein betrachtet noch keine grobe Vernachlässigung der Verwalterpflichten begründen, im Gesamtbild können diese allerdings eine oben genannte grobe Pflichtverletzung darstellen. Ob letztlich ausreichende Gründe vorliegen, den Verwaltungsvertrag aufgrund von groben Pflichtverletzungen aufzulösen, lässt sich immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilen. Gesteht der Verwalter unverzüglich nach einer vorgeworfenen Pflichtverletzung in der mündlichen Verhandlung diese ein, würde eine solche Zukunftsprognose vorliegen, die gegen seine Abberufung spricht.¹⁷⁴ Bei einer Gesamtbeurteilung der einzelnen

¹⁷² Fidi/Unger, 5.6 Antrag auf gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages wegen grober Verletzung der Verwalterpflichten (§ 21 Abs. 3 iVm § 52 Abs. 1 Z. 8 WEG) (Fidi/Unger), Juni 2021.

¹⁷³ Rsp, Sofortige Abberufung des WE-Verwalters wegen grober Pflichtverletzung durch Außerstreitrichterbeschluss, wobl 2007/114, wobl 2007, 288.

¹⁷⁴ Hausmann, Abberufung des Verwalters wegen seiner vorbereitenden Tätigkeit im Zusammenhang mit der Neufestsetzung von Nutzwerten, wobl 2016/42, wobl 2016, 139.

wiederholten Pflichtverletzungen sind auch länger zurückliegende Vorfälle zu berücksichtigen.¹⁷⁵

XVII. Eigene Ansicht

Die bisherige Lehre und die Einzelfälle entscheidende Judikatur zeigen das konturlose Wesen der anerkannten Treuepflichten im Wohnungseigentumsrecht. So abstrakt die Prinzipien der Treuepflichten gestaltet sein mögen, so beachtlich ist ihre Einwirkungsmacht in das Verhältnis zwischen den im Wohnungseigentumsrecht betroffenen (natürlichen/juristischen) Personen. So riskant es meines Erachtens erscheint, die facettenreichen Grundsätze der Treuepflichten im Wohnungseigentumsrecht im Falle nicht ausjudizierter Einzelfälle auf die herrschende Lehre, das gesellschaftsrechtliche Pendant sowie den Vergleich zum deutschen Recht zu stützen, um ein über das „rechtliche Bauchgefühl“ hinaus belastbares Argument für die tatsächliche Entscheidungsfindung im Rahmen der wechselseitigen Rechtsausübung im Rahmen des Wohnungseigentumsrechts zu rechtfertigen, erscheint es unbillig, die Grundsätze an eine Definition festzunageln. Das derzeit geltende bewegliche System, mag dies noch so eine nicht zufriedenstellende Aussage sein, scheint für eine effiziente Zweckerreichung hinsichtlich der Setzung der Maßnahmen nach dem WEG bzw der Rechtsausübung der Wohnungseigentümer wirksam zu sein.

¹⁷⁵ wobl 1987, 19/7.

XVIII. Quellenverzeichnis

1. Literaturverzeichnis

- *Bayer in Lutter/Hommelhoff*, GmbH-Gesetz19 § 14 Rz 32.
- Besondere Treuepflichten von Wohnungseigentumsbewerbern bei der Begründung von Wohnungseigentum; Bildung einer einheitlichen Streitpartei durch die Miteigentümer, wobl 2018/121, wobl 2018, 371.
- BGH II ZR 122/09, NZG 2011, 510, Rz 21; II ZR 420/13, NZG 2015, 995.
- *Breisch/Mitterecker*, „Drum prüfe, wer sich ewig bindet“ – Die mitgliedschaftliche Treuepflicht (Breisch/Mitterecker), Mai 2021 1. Auflage.
- *Dobler*, Zum Begriff der ausschließlichen Benützbarkeit von Wohnungseigentum, ImmoZak 2022/44, ImmoZak 2020.
- *Eckert/Schopper in Artmann/Karollus*, AktG III6 § 195 Rz 43; Bitter in Scholz, GmbHG12 § 14 Rz 76 mwN.
- *Enzinger in WK UGB4 I* § 115 Rz 18.
- *Enzinger*, Treuepflicht bei Gemeinschaftsverhältnissen außerhalb von Gesellschaften, JBI 2003, 679.
- *Fidi/Unger*, 5.6 Antrag auf gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages wegen grober Verletzung der Verwalterpflichten (§ 21 Abs. 3 iVm § 52 Abs. 1 Z. 8 WEG) (Fidi/Unger), Juni 2021.
- *Fidler*, Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018.
- *Fleischer*, GesRZ 2017, 362 (369); Kalss in Kalss/Nowotny/Schauer, Gesellschaftsrecht2 Rz 3/165.
- *Fritz*, 7. Textbausteine für Anstellungsverträge von Geschäftsführern, Dezember 2016.
- *Gamerith in Rummel*, ABGB §§ 825, 826.
- GmbH: Treuepflicht des Gesellschafters – Ausschüttung des Bilanzgewinns, RdW 2013/272, RdW 2013, 273.
- *Haglmüller*, Gesellschafterpflichten 145 ff.
- *Haglmüller*, zu § 115 UGB (Haglmüller), Mai 2019.
- *Haglmüller*, § 114.

- *Hanel*, Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft und die gemeinschaftliche Verwaltung der Liegenschaft im WEG 2002, wobl 2022.
- *Hausmann*, Abberufung des Verwalters wegen seiner vorbereitenden Tätigkeit im Zusammenhang mit der Neufestsetzung von Nutzwerten, wobl 2016/42, wobl 2016, 139.
- *Hausmann/Vonkilch*, zu § 17 WEG (Vonkilch), August 2017.
- *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, zu § 20 WEG (E.M. Hausmann), August 2017.
- *Hausmann*, Zum Verhältnis zwischen Verwalter und einzelnen Wohnungseigentümern, wobl 2016/83, wobl 2016.
- *Häublein/Köll*, Die rechtsfähige Eigentümergemeinschaft als Liegenschaftseigentümerin – zu den Grenzen der Verwaltungsangelegenheiten iSv § 18 Abs 1 WEG 2002, wobl 2019.
- *Hochleitner/Pittl*, Das Treueverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und zur Eigentümergemeinschaft, wobl 2015, 251.
- *Holzner in Kletecka/Schauer*, ABGB-ON § 364 ABGB (Stand 1.1.2023, rdb.at).
- *H. Böhm/Palma in Kletecka/Schauer*, ABGB-ON § 825 (Stand 1.8.2020, rdb.at).
- *Illedits*, Das Wohnungseigentum.
- *Illedits/Illedits-Lohr*, Kapitel 8 Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft (Illedits/Illedits-Lohr), August 2022.
- *Illedits*, in *illegits Wohnrecht TaKom4*, Aufl § 2 WEG
- *Illedits*, § 31 WEG (Reßler), April 2022.
- *immolex* 2003/46.
- *Kletecka*, Heilung der WE-Begründung an einer Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung, *immolex* 2008.
- *Knoll*, Bei der Auslegung zur Ermittlung des Inhalts des Wohnungseigentumsvertrags ist eine objektive Betrachtung angezeigt, wobl 2019/103, wobl 2019.
- *Knoll*, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 1), Heft 1 v. 26.1.2022.

- *Knoll*, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum, insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 3), wobl 2022.
- *Kolmasch*, Gesetzeswidrigkeit, September 2023.
- *Kolmasch* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB-TaKom § 879.
- *Kolmasch*, Kontrahierungspflicht eines Miteigentümers wegen Treuepflicht und Schikaneverbot, Zak 2018/82, Zak 2018.
- *Koppensteiner*, aaO Rz 10 zu § 61 GmbH.
- „Krasser“ Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit als der Gesetzeswidrigkeit zwingender Bestimmungen des WEG 2002 gleichwertiger Anfechtungsgrund, wobl 2005/139, wobl 2005, 379.
- *Löckner* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht § 18 WEG.
- *Löckner* in *Hausmann/Vonkilch*, zu § 18 WEG (Löckner), August 2017.
- *Löckner*, zu § 24 WEG (Löcker), August 2017.
- *Merle*, Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts (1979).
- *Milchrahm/Rauter*, JAP 2015/2016/24, 229 (233).
- *Nowotny* in *Kalss/Nowotny/Schauer*, Gesellschaftsrecht² Rz 4/353; Merkt in MüKo GmbHG³ § 13 Rz 98, 100.
- OLG Düsseldorf 6 U 160/92; Merkt in MüKo GmbHG I3 § 13 Rz 125; Seibt in Scholz, GmbHG¹² § 14 Rz 56.
- *Pelinka* in *H. Foglar-Deinhardstein/Aburumieh/Hoffenscher-Summer*, GmbHG § 61.
- *Pittl/Ponholzer*, Die rechtliche Sonderbeziehung zwischen Eigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer, wobl 2021.
- *Prader*, WEG § 20 (Stand 1.7.2023, Manz Wohnrecht in rdb.at).
- *Prader*, Wie weit reicht der Anspruch des WEers gegen Verwalter auf Bekanntgabe von Anschriften anderer WEer?, immolex 2009/7.
- *Räth*, Auslegung eines WE-Vertrags, immolex 2019/99.
- § 1186 ABGB (Riedler), Riedler 6. Auflage, Jänner 2020.
- *Richter*, Erhaltungspflicht – Wohnungseigentum, Februar 2023.
- *Richter*, Gewährleistung – Wohnungseigentum, miet- und Wohnrecht, Februar 2023.

- *Richter*, Kontrahierungszwang, Februar 2023.
- *Richter*, Verwalter – Wohnungseigentum, Februar 2023.
- *Richter*, Wohnungseigentumsbewerber, Februar 2023.
- Rsp, Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft für die Heizpumpe einer Fußbodenheizung, Zahl 2014/288, Zak 2014.
- Rsp, Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft durch gerichtlichen Vergleich, wobl 2010/55, wobl 2010.
- Rsp, Rechtsmissbrauch und Treuepflichten bei der Eigentümergemeinschaft, wobl 2005/87, wobl 2005.
- Rsp, Sofortige Abberufung des WE-Verwalters wegen grober Pflichtverletzung durch Außerstreitrichterbeschluss, wobl 2007/114, wobl 2007, 288.
- Rsp, Untersagung von weisungswidrigem Verhalten des Verwalters durch einen einzelnen Wohnungseigentümer – Außerstreitverfahren, wobl 2016/106, 2016, 362.
- *Rummel in Rummel/Lukas*, ABGB § 861.
- § 1186 ABGB (Schnurr), Schnurr 5. Auflage, April 2020.
- *Sabine Kriwanek/Barbara Tuma*, GmbH-Gesellschafter – Treuepflicht, ARD 6740/21/2021.
- *Schauer*, Die Eigentümergemeinschaft und das Gesellschaftsrecht – Grundlagen und Entwicklungsperspektiven, in Gutknecht/Amann (Hrsg), Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht (2003) 25 (26).
- *Schauer in Illedits* (Hrsg), Wohnrecht § 20 WEG.
- *Schopper/Walch in Zib/Dellinger*, UGB § 115.
- *Schrämmer*, IWD – Treuepflichten im Wohnungseigentum – ausgewählte Fragen, wobl 2021.
- *Spielbücher in Rummel*, § 364 ABGB Schikaneverbot.
- *Stegner/Merzo*, Haftung für Prozessführung, August 2023.
- *Stegner/Merzo*, Rechtswidrigkeit, Juli 2023.
- *Strasser in Rummel*, ABGB 13 Rz 13 zu § 1009 ABGB.
- SZ 24/42.
- *Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas*, ABGB, § 825 ABGB Ursprung einer Gemeinschaft.

- *Terlitza*, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011.
- *Thöni*, Beschlussanfechtung und Schadenersatzhaftung im GmbH-Recht (Teil II), *ecolex* 1993, 747 (747 ff).
- Treuepflicht des GmbH-Gesellschafters, *RdW* 2013/403, *RdW* 2013, 390.
- Treuepflicht eines Minderheitsgesellschafters einer GmbH, *RdW* 1999, 470.
- *Urbanz*, Wohnungseigentum an Garagen und Kfz-Stellplätzen nach dem WEG 1948, wobl 2023, 2.
- *U. Torggler/Kucsko* in *Straube* § 115.
- *Walch*, Zur virtuellen Beschlussfassung im Wohnungseigentumsrecht, wobl 2022.
- *Welser/Kletecka*, Bürgerliches Recht I.
- *Wenger*, GmbH: Haftung des Geschäftsführers bei (aussichtsloser) Prozessführung und Anmerkungen zur Treuepflicht des Gesellschafters, *RWZ* 2000/107, *RWZ* 2000, 330.
- *Wiebe* in *Kletecka/Schauer*, ABGB-ON § 861 ABGB.
- *Winkler/Gruber* in *Gruber/Harrer*, GmbH2 § 61 Rz 40; *Reich-Rohrwig*, GmbH-Recht I Rz 2/644; *Pentz* in *Rowedder/Schmidt-Leithoff*, GmbHG § 13.
- wobl 1987, 19/7.
- *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht, zu § 24 WEG 2002.
- *Würth/Zingher/Kovanyi* aaO § 20 WEG; *Illedits*, Das Wohnungseigentum Rz 670; zu § 17 Abs 3 WEG 1975: *JAB* 1681 *BlgNR* 13. GP 2; *Faistenberger/Barta/Call*.
- *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II § 18 WEG (Stand: 1.6.2015, *rdb.at*).

2. Judikaturverzeichnis

- *MietSlg* 33.476.
- *MietSlg* 46/39.
- *MietSlg* 65.456.

- MietSlg 32.078.
- MietSlg 27.057.
- OGH 17.1.2019, 5 Ob 134/18v.
- OGH 29.06.2020, 8 ObA50/20s.
- OGH 31.01.2013, 6 Ob 100/12t.
- OGH 05.08.1999, 1 Ob 198/99w.
- OGH 19.04.2012, 6 Ob 60/12k.
- OGH 19.3.1998, 6 Ob 341/97h.
- OGH 26.8.2003, 5 Ob 82/03z.
- OGH 17.1.2019, 5 Ob 134/18v.
- OGH 18.12.1996, 7 Ob 214/96m.
- OGH 21.12.2017, 6 Ob 211/17y.
- OGH 9.8.2012, 5 Ob 76/12f.
- OGH 13.02.2018, 5 Ob 7/18t.
- OGH 20.7.2017, 5 Ob 92/17s.
- 5 Ob 5.11.2002, 222/02m.
- OGH 26.8.2003, 5 Ob 82/03z.
- OGH 9.12.2008, 5 Ob 264/08x.
- OGH 27.11.2013, 5 Ob 136/13f.
- OGH 20.3.2019, 5 Ob 243/08h.
- OGH 24.5.2005, 5 Ob 16/05x.
- OGH 30.7.2013, 2 Ob 123/12w.
- OGH 11.3.2003, 5 Ob 47/03b.
- OGH 26.8.2008, 5 Ob 175/08h.
- OGH 27.9.2001, 5 Ob 20/01d.
- OGH 10.4.2018, 5 Ob 44/18h.
- OGH 26.8.2008, 5 Ob 175/08h.
- OGH 26.8.2008, 5 Ob 175/08h.
- OGH 26.8.2003, 5 Ob 82/03z.
- OGH 15.7.1997, 1 Ob 215/97t.
- OGH 23.4.2014, 5 Ob 41/14m.
- OGH 21.12.2017, 6 Ob211/17y.
- OGH 15.1.1998, 5 Ob 180/98a.
- OGH 16.3.2016, 7 Ob 4/16p.

- OGH 13.2.2018, 5 Ob 7/18t.
- OGH 12.7.2005, 5 Ob 144/05w.

3. Rechtssätze (RIS-Justiz)

- RS0059651.
- RS0061585.
- RS0060175.
- RS0109668.
- RS0026265.
- RS0026271.
- RS0026265.
- RS0012138.
- RS0124191.
- RS0111583.
- RS0111583.
- RS0026271.
- RS0016762.