MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Der â??trickreicheâ?? Umlaufbeschluss â?? Zur Wirksamkeit des Umlaufbeschlusses im WEG. OGH vom 21.12.2022, 5 Ob 34/22v

Description

Date Created
11.05.2023
Meta Fields

MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Inhalt :

Mit dem **Umlaufbeschluss** rÃ¤umt der Gesetzgeber - neben der gem. Â§ 25 WEG alle 2 Jahre stattfindenden EigentÃ¼merversammlung - einen alternativen, vermeintlich praktikableren, rein schriftlichen Weg zur Beschlussfassung ein. Auch bei diesem gilt, dass er erst zustande kommt, wenn jedem WohnungseigentÃ¼mer die Gelegenheit zur Ã?uÃ?erung geboten wurde.

Das gilt es zu beachten!

WÃ¤hrend die Bekanntmachung des Abstimmungsergebnisses im Zuge einer EigentÃ¼merversammlung gem. Â§ 24 Abs 5 WEG **nur die Anfechtungsfrist des Beschlusses auslÃ¶st**, ist die Bekanntmachung des Abstimmungsergebnisses im Falle eines Umlaufbeschlusses Bedingung fÃ¼r die Bindungswirkung der abgegebenen Stimme selbst (vgl. RIS-Justiz: RS0106052). **Bis zur Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses aus einem Umlaufbeschluss ist kein WohnungseigentÃ¼mer an die von ihm abgegebene Stimme gebunden.**

Diese sich aus dem Gesetzeswortlaut nicht ergebende Konsequenz stieÃ? auf Ã¼berwiegende Ablehnung in der Lehre. Der OGH bekrÃ¤ftigt seine Rechtsprechung mit der Entscheidung vom 21.12.2022, 5 Ob 34/22v nun **ausdrÃ¼cklich**.

Die **Intention des OGH** liegt darin, das AnhÃ¶rungsrecht aller WohnungseigentÃ¼mer auch bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren in vollem Umfang zu wahren. **Die â??Gelegenheit zur Ã?uÃ?erungâ?? (iSd Â§ 24 Abs 1 S 2 WEG) umfasst eben nicht nur die MÃ¶glichkeit zur eigentlichen Stimmabgabe, sondern auch jene zur Werbung fÃ¼r den eigenen Standpunkt (RS0108769 [T10]).** Nach abgegebener Stimme kann sohin immer noch mit anderen WohnungseigentÃ¼mern RÃ¼cksprache gehalten werden, ein Diskussionsprozess, welcher der Natur einer EigentÃ¼merversammlung innewohnt und fÃ¼r die Beschlussfassung im Umlaufverfahren nachgebildet werden soll. Dem OGH zufolge, ist die unterschiedliche Behandlung der Beschlussfassung im Umlaufweg **sohin nicht nur gerechtfertigt, sondern notwendig.**

Wie hat die Kundmachung des Abstimmungsergebnisses zu erfolgen?

Um Rechtsmissbrauch vorzubeugen, ist das Ergebnis der Stimmabgabe binnen angemessener Frist und ohne sachlich nicht gerechtfertigte VerzÃ¶gerung bekanntzugeben. Kommt der Beschluss diesem Erfordernis nicht nach, so ist er **nicht wirksam zustande gekommen** (vgl. RIS-Justiz: RS0123022).

Der OGH stellt in seiner Entscheidung mit Referenz zu seiner Entscheidung vom 29.08.2018, 1Ob136/18h aber auch klar, dass die Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses zwar in aller Regel in einer der im Â§ 24 Abs 5 WEG vorgesehenen Formen, sohin **durch Hausanschlag** oder **schriftlich durch Ã?bersendung** zu erfolgen hat. Eine kumulative Kundmachung, wie sie Â§ 24 Abs 5 WEG vorsieht, ist nach dieser stÃ¤ndigen Rechtsprechung fÃ¼r die Wirksamkeit des Umlaufbeschlusses allerdings nicht erforderlich. Der Beginn der Anfechtungsfristen setzt demgegenÃ¼ber die doppelte Kundmachung gem. Â§ 24 Abs 5 WEG sehr wohl voraus, wobei die Fristen vom Zeitpunkt des Anschlags an zu rechnen sind.

Wer ist zur Anfechtung aktivlegitimiert?

Aktivlegitimiert zur Anfechtung des Umlaufbeschlusses ist dabei nicht nur der vom Informationsdefizit selbst Betroffene, sondern **jeder WohnungseigentÃ¼mer** (vgl. RIS-Justiz: RS0118846), somit auch derjenige, der seine Stimme rechtzeitig abgegeben und vom Abstimmungsergebnis verstÃ¤ndigt wurde, sofern dies fÃ¼r auch nur einen WohnungseigentÃ¼mer nicht der Fall war.

Im **gegenstÃ¤ndlichen Fall** wurde der Anfechtung des Umlaufbeschlusses Folge gegeben. Nach den Feststellungen des Erstgerichts wurde das Abstimmungsergebnis mehreren WohnungseigentÃ¼mern nicht bekannt gemacht; weder durch Hausanschlag noch durch schriftliche Ã?bersendung oder auf andere Weise. Der angefochtene Beschluss ist damit im Sinne dieser Rechtsprechung nicht wirksam zustande gekommen. Auch im Falle des Nachholens der Bekanntgabe stÃ¼nde der Wirksamkeit der angefochtenen Beschlussfassung die unzulÃ¤ssige VerzÃ¶gerung der Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses entgegen.