

BESCHLUSSFASSUNG UND -ANFECHTUNG

Die Willensbildung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft erfolgt in aller Regel durch Fassung entsprechender Beschlüsse. Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 stellt dabei insbesondere die Eigentümerversammlung in den Vordergrund, im Rahmen derer Beschlüsse gefasst werden können. Da keine gesetzlichen Formvorschriften für die Beschlussfassung bestehen, kann ein solcher grundsätzlich in jeder anderen Form zustande kommen. Aus Beweissicherungsgründen ist allerdings die Schriftform ratsam.

1. Besonderheiten bei der Beschlussfassung

Wirksamkeit von Beschlüssen:

Ein Beschluss ist grundsätzlich erst dann wirksam, wenn allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung zum Beschlussgegenstand gegeben worden ist. Dies kann durchaus mit der ordnungsgemäßen Ladung zur Eigentümerversammlung (unter genauer Beschreibung des Beschlussgegenstandes, eventuell auch unter Beilage entsprechender, aussagekräftiger Unterlagen) erfolgen. Sollte eine solche Äußerungsmöglichkeit nicht gewährt worden sein, so ist kein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung gebunden (zur Anfechtung derartiger Beschlüsse siehe unten). Es genügt also ausdrücklich nicht, wenn eine Umfrage nur von der Mehrheit positiv bewertet wird, ohne dass vorher alle Eigentümer dazu befragt werden.

Äußerungs- und Stimmrecht

Jeder Wohnungseigentümer wird in aller Regel sein Stimmrecht selbst ausüben. Er kann sich dabei aber auch vertreten lassen, wobei er eine entsprechende Vollmacht (nicht älter als 3 Jahre) erteilen und der Vertreter diese entsprechend vorweisen muss. Im Übrigen gelten die allgemeinen, zivilrechtlichen Bestimmungen über den Bevollmächtigtungsvertrag.

Stimmenauswertung

Die Stimmen werden nach dem Verhältnis der den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordneten Miteigentumsanteile gewertet. Bei Stimmgleichheit kann jeder Wohnungseigentümer das Gericht anrufen.

Bekanntmachung von Beschlüssen

Jeder Beschluss ist im Haus an geeigneter Stelle auszuhängen und schriftlich (oder auf seinen Wunsch elektronisch) jedem Wohnungseigentümer (an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjektes oder eine von ihm bekannt gegebene, inländische Zustelladresse) zur Kenntnis zu bringen. Mit dem Zeitpunkt des Hausaushanges beginnt die Anfechtungsfrist zu laufen.

2. Anfechtung von Beschlüssen

Nach der Judikatur des OGH (zB OGH vom 30.8.2005 zu 5 Ob 183/05f) können sämtliche Beschlüsse **wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit** nur **innerhalb** der **einmonatigen Anfechtungsfrist** (gerechnet ab Anschlag des Beschlussfassungsergebnisses am Hausaushang) angefochten werden, egal, ob es sich beim Beschlussfassungsgegenstand um eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung handelt (siehe dazu das Infoblatt der GWS „Abgrenzung ordentliche/außerordentliche Verwaltung“).

Nur für die **Anfechtung in inhaltlicher Hinsicht** steht in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung die **Dreimonatsfrist** bzw. (bei unterbliebener Verständigung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer von der Beschlussfassung) die **Sechsmonatsfrist** zur Verfügung.

Formell (also innerhalb der Monatsfrist) anfechtbar sind Beschlüsse:

- wenn ihnen eine falsche Auszählweise der Stimmen (etwa nach Anzahl der Wohnungseigentümer statt nach Mindestanteilen) zugrunde liegt
- wenn bei Abstimmungen Vertreter ihre Vertretungsbefugnis nicht nachweisen, die Stimmen aber ohne nachträgliche Genehmigung des Vertretenen gewertet werden
- bei Vorliegen von Rechenfehlern (die erforderliche Mehrheit also bei korrekter Wertung nicht erreicht würde) usw.