



Im Wohnungseigentum ist eine geheime (anonyme) Beschlussfassung unzulässig

Der OGH hat in einer neulich ergangenen Entscheidung (5 Ob 93/08z) in Erinnerung gerufen, dass im Wohnungseigentum geheime Beschlussfassungen unzulässig sind. Dies ist seit der Wohnrechtsnovelle 2006 und der darin klargestellten unbedingten Pflicht des Verwalters, im Fall einer schriftlichen Willensbildung auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer Auskunft zu geben, unstrittig. Die Unzulässigkeit geheimer Willensbildung gilt aber auch schon für Beschlussfassungen vor Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2006 am 1. Oktober 2006.

Sachverhalt:

Zur Abberufung des bestehenden Verwalters und Bestellung eines neuen Verwalters wurde von den die Beschlussfassung initiiierenden Wohnungseigentümern eine ausdrücklich geheime (anonyme) Beschlussfassung unter notarieller Mitwirkung angekündigt und durchgeführt.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Zwar ist § 20 Abs 7 zweiter Satz WEG (= Verpflichtung des Verwalters, im Fall einer schriftlichen Willensbildung über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer Auskunft zu geben) erst mit der WRN 2006 angefügt worden, doch stellt dies qualitativ keine Änderung gegenüber der vorherigen Rechtslage (im konkreten Fall: Beschlussfassung im Mai/Juni 2006), sondern – ausweislich der Materialien – (nur) eine „gesetzliche Klarstellung“ dar. Das „Transparenzgebot“ betreffend das Abstimmungsverhalten der Mit- und Wohnungseigentümer sowie der Modalitäten des Abstimmungsverfahrens ist also schon auf der Rechtsgrundlage vor der WRN 2006 zu bejahen. Beschränkungen dieses Informationsanspruchs stellen eine wesentliche Behinderung des Beschlussanfechtungsrechts der überstimmten Minderheit dar.

Im Anlassfall war nicht nur nach dem Abstimmungsverfahren die gebotene Transparenz nicht gewährleistet, sondern es erfolgte bereits die Einladung zur Abstimmung mit einer dem gesetzlichen Beschlussanfechtungsrecht widersprechenden Ankündigung einer Anonymität, nach der die Mit- und Wohnungseigentümer befürchten mussten, dass mangels erlangbarer Informationen über die Willensbildung eine spätere Beschlussanfechtung faktisch aussichtslos sein werde. Damit erfasste und behinderte diese Ankündigung einer gesetzwidrigen Anonymität bereits die Grundlage der Willensbildung der Mit- und Wohnungseigentümer, ist doch nicht auszuschließen, dass sich Einzelne gerade aus diesem Grund überhaupt nicht am Abstimmungsverfahren beteiligten.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at