

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. F***** R***** , 2. E***** R***** , ebendort, 3. H***** B***** , 4. I***** R***** , 5. S***** F***** , 6. J***** B***** , 7. E***** B***** , ebendort, Erst-, Zweit-, Dritt-, Sechst- und Siebentantragsteller vertreten durch Zauner & Mühlböck, Rechtsanwälte KG in Linz, gegen die Antragsgegner, 1. R***** S***** , 2. S***** S***** , ebendort, 3. H***** L***** , 4. K***** L***** , ebendort, Erst- bis Viertantragsgegner vertreten durch Dr. Josef Hofer, Mag. Dr. Thomas Humer, Rechtsanwälte in Wels, 5. K***** N***** , 6. M***** N***** , ebendort, 7. G***** K***** , ebendort, 8. S***** P***** , ebendort, 9. M***** P***** , ebendort, 10. C***** P***** , ebendort, 11. B***** W***** , ebendort, 12. W***** F***** P***** , ebendort, 13. F***** R***** , ebendort, 14. L***** R***** , ebendort, 15. J***** B***** , 16. R***** D***** , ebendort, 17. H***** D***** , ebendort, 18. F***** K***** , ebendort, 19. A***** K***** , ebendort, 20. E***** Z***** , ebendort, 21. F***** V***** , ebendort, 22. A***** O***** , ebendort, 23. M***** O***** , ebendort, 24. M***** S***** , ebendort, 25. S***** F***** , ebendort, 26. K***** Z***** , ebendort, 27. R***** Z***** ,

ebendort, 28. M***** B*****, ebendort, 29. R*****
Bi*****, ebendort, 30. F***** A***** H*****, 31. O*****
A*****, 32. H***** P*****, 33. M***** P*****, ebendort,
34. A***** C*****, 35. R***** ***** S*****, 36. E*****
S*****, ebendort, 37. H***** H*****, ebendort, 38. R*****
H*****, ebendort, 39. H***** W*****, ebendort, 40. J*****
S*****, 41. G***** R*****, 42. C***** R*****, ebendort,
43. O***** M*****, 44. R***** A***** M*****, ebendort,
45. R***** G*****, ebendort, 46. G***** G*****, ebendort,
47. H***** R*****, ebendort, 48. M***** R*****, ebendort,
49. M***** R***** H*****, 50. S***** Ö*****, ebendort,
51. G***** R*****, ebendort, 52. J***** R*****, ebendort,
53. J***** L*****, ebendort, 54. I***** L*****, ebendort,
55. M***** B*****, ebendort, 56. B***** E***** B*****,
ebendort, 57. F***** G*****, ebendort, 58. N***** P*****,
ebendort, 59. N***** P*****, ebendort, 60. A***** S*****,
ebendort, 61. R***** M*****, 62. M***** P*****, ebendort,
63. R***** P*****, ebendort, 64. A***** L*****, ebendort,
65. J***** S*****, ebendort, 66. I***** S*****, ebendort,
67. F***** H*****, ebendort, 68. B***** H*****, ebendort,
69. E***** S*****, ebendort, 70. F***** S*****, ebendort,
71. R***** K*****, ebendort, 72. B***** K*****, ebendort,
73. G***** N*****, 74. I***** N*****, 75. E***** B*****,
ebendort, 76. S***** B*****, ebendort, 77. J***** Ö*****,
ebendort, 78. B***** Ö*****, ebendort, 79. J***** G*****,
ebendort, 80. B***** K*****, ebendort, 81. A***** M*****,
ebendort, 82. G***** M*****, ebendort, 83. A***** S*****,
ebendort, 84. I***** S*****, ebendort, 85. J***** R*****,
ebendort, 86. M***** R*****, ebendort, 87. E***** O*****,
ebendort, 88. I***** D*****, 89. Mag. S***** P*****,
90. M***** S*****, 91. L***** S*****, ebendort,
92. M***** D*****, ebendort, 93. A***** D*****, ebendort,

94. E***** H***** , ebendort, 95. E***** M***** M***** ,
ebendort, 96. E***** P***** , 97. R***** H***** ,
98. G***** E***** , 99. A***** U***** , 100. A*****
R***** , 101. H***** A***** J***** , 102. Mag. H*****
J***** ebendort, 103. J***** H***** , ebendort, 104. E*****
H***** , ebendort, 105. M***** W***** , 106. G*****
A***** , ebendort, 107. M***** P***** , 108. S*****
P***** , ebendort, 109. M***** F***** , 110. H*****
M***** W***** , 111. Y***** Z***** , 112. A***** F***** ,
113. J***** S***** , 114. B***** S***** , ebendort,
115. U***** K***** , 116. C***** B***** , 117. G*****
W***** , 118. M***** W***** , ebendort, 119. A*****
S***** , 120. E***** G***** , 121. J***** B***** ,
122. A***** R***** , 123. A***** V***** , 124. J*****
V***** , ebendort, 125. A***** H***** , 126. E*****
B***** , 127. E***** G***** , 128. I***** G***** , ebendort,
129. H***** K***** , 130. L***** N***** , 131. R*****
B***** , 132. G***** B***** , 133. G***** H***** ,
134. F***** Pi***** , 135. A***** Y***** , 136. S*****
Y***** , ebendort, 137. L***** P***** , 138. Z***** M*****
P***** , ebendort, 139. W***** G***** , 140. A*****
G***** , ebendort, 141. I***** T***** , 142. M*****
T***** , ebendort, 143. Z***** B***** , 144. I***** B***** ,
ebendort, 145. D***** F***** , 146. R***** V***** ,
147. M***** V***** , 148. M***** B***** , ebendort,
149. S***** K***** , 150. A***** S***** , 151. M*****
G***** , 152. M***** K***** , 153. T***** Y***** ,
154. G***** K***** , 155. R***** Z***** , 156. H*****
P***** , 157. H***** N***** , wegen § 52 Abs 1 Z 4 WEG,
infolge des Revisionsrekurses der Erst- bis
Viertantragsgegner gegen den Sachbeschluss des
Landesgerichts Steyr als Rekursgericht vom 11. Juli 2013

GZ 1 R 54/13d-31, womit infolge des Rekurses der Erst- bis Viertantragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Enns vom 11. Dezember 2012, GZ 3 Msch 8/11v-27, bestätigt wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Akten werden dem Erstgericht zurückgestellt.

B e g r ü n d u n g :

Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 637 Grundbuch *****.

Im Verfahren 3 Msch 5/11b des Bezirksgerichts Enns wurde ein Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses über eine Verwalterkündigung zum Jahresende 2011 und Bestellung eines neuen Verwalters abgewiesen. Diese Abweisung ist in Rechtskraft erwachsen.

Im gegenständlichen Verfahren begehren die Antragsteller die Feststellung, dass ein danach am 26. 9. 2011 gefasster Mehrheitsbeschluss, die Hausverwaltung sei (entgegen dem früher gefassten Beschluss) durch den bisherigen Verwalter auch über das Jahr 2011 hinaus weiterzuführen, rechtsunwirksam sei.

Das **Erstgericht** stellte die Rechtsunwirksamkeit dieses Beschlusses fest, das **Rekursgericht** bestätigte diese Entscheidung und erklärte den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig, weil klärungsbedürftig sei, ob entgegen dem Wortlaut der Bestimmung des § 24 WEG die

Festlegung eines Endtermins bzw eines bestimmbaren Termins für die Stimmabgabe bzw Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Beschlussfassung sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der **Revisionsrekurs der Erst- bis Viertantragsgegner** mit dem Antrag auf Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen dahin, dass der verfahrenseinleitende Antrag abgewiesen werde.

Erst- bis Dritt- sowie Sechst- und Siebentantragsteller beantragten, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Das Erstgericht legte diesen Revisionsrekurs dem Obersten Gerichtshof vor.

Nach § 52 Abs 2 Z 4 WEG können Zustellungen an mehr als sechs Wohnungseigentümer durch Anschlag iSd § 24 Abs 5 WEG vorgenommen werden. Eine Zustellung durch Anschlag im Haus, der unter den jeweils genannten besonderen Voraussetzungen eine wirksame Zustellung darstellt, hat durch ein Organ iSd § 3 ZustG, in der Regel durch ein Gerichtsorgan zu erfolgen (vgl *Stumvoll* in *Fasching/Konecny*² § 3 ZustG Rz 3). Dieser Hausanschlag ist, im Gegensatz zu jenem im Rahmen der Willensbildung in der Eigentümergeinschaft nach § 24 Abs 5 WEG vom Gericht (bzw der Schlichtungsstelle) und nicht etwa vom Verwalter oder wie hier von Wohnungseigentümern vorzunehmen (vgl *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II²² § 52 WEG Rz 79). Dass in § 52 Abs 2 Z 4 WEG auf § 24 Abs 5 WEG verwiesen wird, bedeutet nur, dass an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts zuzustellen ist, sofern nicht eine andere inländische Anschrift oder ein inländischer Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde. Die

Regelung des § 24 Abs 5 WEG wird von Lehre und Rechtsprechung so verstanden, dass diesfalls nur eine „Verständigung“ von der Beschlussfassung erfolgt, nicht aber ein der Zustellung nach dem Zustellgesetz vergleichbarer Akt (5 Ob 249/03h; RIS-Justiz RS0108768) erforderlich ist.

Zustellung durch „Anschlag im Haus“ bedeutet also, dass das zuzustellende Geschäftsstück im gerichtlichen Verfahren - anders als im außergerichtlichen Verfahren zur Willensbildung der Wohnungseigentümer - durch ein Organ der Behörde, deren Dokument zugestellt werden soll (§ 4 ZustG), vorzunehmen ist (*Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²² § 37 MRG Rz 40; *M. Mohr* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht § 37 MRG Rz 97; *Kulhanek* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht - Kurzkomentar § 37 Rz 30). Gleiches hat auch trotz der irreführenden Zitierung des § 24 Abs 5 WEG in § 52 Abs 2 Z 4 WEG zu gelten. Eine solche ist aber vom Erstgericht weder angeordnet noch durchgeführt worden.

Im außerstreitigen Verfahren nach § 52 Abs 2 WEG ist wohl auch die Bestellung von Zustellbevollmächtigten zufolge § 37 Abs 3 Z 6 MRG möglich. Nach dieser Bestimmung kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bestellen, wobei § 97 ZPO anzuwenden ist. Davor müssen allerdings die Parteien namentlich zur Bestellung eines Zustellbevollmächtigten vergeblich aufgefordert worden sein, wofür wiederum ein Hausansschlag im oben dargestellten Sinn erforderlich ist (5 Ob 145/00k wobl 2000/186; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II²² § 37 MRG Rz 43).

Dem entgegen hat das Erstgericht sowohl den Sachbeschluss zweiter Instanz als auch den Revisionsrekurs jeweils bloß einzelnen Miteigentümern zugestellt, die es selbst als Zustellempfänger bestimmte, ohne vorherige Aufforderung zur Benennung Zustellbevollmächtigter und ohne Zustellung dieses Bestellungsbeschlusses durch Hausanschlag. Diese Zustellungen erweisen sich somit als ungesetzlich und wirkungslos.

Das Erstgericht wird daher die Rekursentscheidung sowie den Revisionsrekurs sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern durch gesetzmäßigen Hausanschlag an allen Stiegen des Hauses bzw an allen Häusern zuzustellen haben.

Erst nach dem Einlangen von allfälligen weiteren Rechtsmitteln bzw Rechtsmittelbeantwortungen oder nach ungenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist wird der Akt wieder vorzulegen sein.

Spruchgemäß waren die Akten daher dem Erstgericht zurückzustellen.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 6. November 2013
Dr. D a n z l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: