

TE OGH 2017/8/29 5Ob44/17g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Grohmann sowie die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. R* S*, 2. D* S*, 3. B* S*, alle vertreten durch die Stenitzer & Stenitzer Rechtsanwälte OG in Leibnitz, gegen die beklagte Partei M* L*, vertreten durch Dr. Christian Strobl, Rechtsanwalt in Hartberg, wegen Entfernung und Unterlassung, über die Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse 5.000 EUR) gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 27. Oktober 2016, GZ 3 R 129/16m-34, mit dem das Teilurteil des Bezirksgerichts Leibnitz vom 13. Mai 2016, GZ 2 C 132/14i-29, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 1.007,54 EUR (darin 167,92 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger und die Beklagte sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, auf der zwei Häuser mit jeweils mehreren Wohnungen errichtet sind. Entlang der östlichen Hausmauer des einen Hauses verläuft im Abstand von 1,5 m von der Hausmauer entfernt eine Böschung. Diese Böschung zählt zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Am unteren Böschungsfuß errichtete der ehemalige Ehegatte der Beklagten (mit deren Zustimmung und Kostenbeteiligung) von 1993 bis 2007 sukzessive eine Steinschlichtung aus Granit-Steinen. Ein direkter Zugang zum Garten oder zu den umliegenden Allgemeinflächen besteht von den Wohnungen der Beklagten aus nicht. Die Kläger bemerkten das sukzessive Entstehen der Steinschlichtung, gaben dazu aber nie ausdrücklich ihre Zustimmung, sondern beschwerten sich darüber bei der Hausverwaltung, insbesondere weil sie Angst vor einer Haftung im Fall von Verletzungen durch die Steinschlichtung etwa bei Stürzen hatten. Die Hausverwaltung initiierte daraufhin im Jahr 2009 einen Umlaufbeschluss und gab das Ergebnis mit dem Schreiben vom 1. 7. 2009 an die Wohnungseigentümer wie folgt bekannt:

„Wir nehmen Bezug auf die Abstimmung bezüglich der Granitsteinentfernung und dürfen Ihnen folgendes Abstimmungsergebnis übermitteln.

Mit der Rückstellung in den Urzustand waren

EINVERSTANDEN: 17,674 %

NICHT EINVERSTANDEN: 73,860 %

KEINE STELLUNGNAHME: 8,466 %.

Die Mehrheit hat sich daher dafür entschieden, dass keine Rückstellung in den Urzustand (Entfernung aller Granitsteine) von der Familie L* vorgenommen wird bzw. der jetzige Zustand belassen wird.“

Das Schreiben der Hausverwaltung vom 1. 7. 2009 wurde am 6. 7. 2009 in der Wohnungseigentumsanlage der Streitteile angeschlagen. Eine Beschlussanfechtung erfolgte nicht. Der Zustand der Steinschlichtung hat sich seither nicht verändert.

Die Kläger begehrt (unter anderem) die Entfernung der Steinschlichtung und die Unterlassung künftiger derartiger Eingriffe in allgemeine Teile der Liegenschaft. Die Beklagte habe die Steinschlichtung eigenmächtig und ohne die erforderliche Zustimmung der Miteigentümer errichtet. Die Abstimmung über das Belassen der Steinschlichtung sei mangels Erreichens einer Einstimmigkeit nicht relevant. Die Beklagte könne sich aber auch deshalb nicht auf einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft berufen, weil dieser, auch wenn er nicht fristgerecht angefochten worden sein sollte, formal fehlerhaft zustande gekommen und daher nicht rechtsverbindlich sei.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren und wandte ein, sie sei nicht passiv legitimiert. Die Steinschlichtung habe ihr ehemaliger Ehemann errichtet. Zudem sei die Errichtung der Steinschlichtung zur Verhinderung von Abschwemmungen erforderlich gewesen. Diese Maßnahme habe daher der Allgemeinheit gedient. Im Jahr 2009 hätten die Miteigentümer mehrheitlich und unangefochten beschlossen, dass die Steinschlichtung belassen werden könne. Auch die Kläger hätten die Steinschlichtung durch Duldung über lange Zeit nachträglich genehmigt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren hinsichtlich der Steinschlichtung mit Teilurteil ab. Die Beklagte sei zwar an sich passiv legitimiert, weil sie mit der Errichtung durch ihren damaligen Ehegatten einverstanden gewesen sei und diese auch gemeinsam mit ihm bezahlt habe. Die Beklagte könne sich jedoch auf eine – nachträgliche – Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft aus dem Jahr 2009 berufen, die diese Steinschlichtung genehmigt habe. Ein solcher Mehrheitsbeschluss über ein Verfügungsrecht einschließlich Änderungen im Sinne der §§ 16 f WEG stelle kein rechtliches Nichts dar, sondern sei lediglich anfechtbar. Auch formelle Mängel seien durch Anfechtung des Beschlusses geltend zu machen. Die Kläger hätten jedenfalls seit der Behauptung des Bestehens dieses Mehrheitsbeschlusses diesen Beschluss anfechten können, es aber nicht getan. Es liege somit ein wirksamer und damit auch für das vorliegende Verfahren bindender Beschluss der Eigentümergemeinschaft vor, wonach die Steinschlichtung an der derzeitigen Position verbleiben könne. Das Erstgericht wies das Klagebegehren hinsichtlich der Steinschlichtung mit Teilurteil ab. Die Beklagte sei zwar an sich passiv legitimiert, weil sie mit der Errichtung durch ihren damaligen Ehegatten einverstanden gewesen sei und diese auch gemeinsam mit ihm bezahlt habe. Die Beklagte könne sich jedoch auf eine – nachträgliche – Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft aus dem Jahr 2009 berufen, die diese Steinschlichtung genehmigt habe. Ein solcher Mehrheitsbeschluss über ein Verfügungsrecht einschließlich Änderungen im Sinne der Paragraphen 16, f WEG stelle kein rechtliches Nichts dar, sondern sei lediglich anfechtbar. Auch formelle Mängel seien durch Anfechtung des Beschlusses geltend zu machen. Die Kläger hätten jedenfalls seit der Behauptung des Bestehens dieses Mehrheitsbeschlusses diesen Beschluss anfechten können, es aber nicht getan. Es liege somit ein wirksamer und damit auch für das vorliegende Verfahren bindender Beschluss der Eigentümergemeinschaft vor, wonach die Steinschlichtung an der derzeitigen Position verbleiben könne.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge und verpflichtete die Beklagte, die Steinschlichtung zu entfernen und künftige derartige Eingriffe zu unterlassen. Jeder Miteigentümer (auch wenn er nur die Minderheit der Anteile repräsentiere) sei berechtigt, eigenmächtige Eingriffe eines anderen Miteigentümers in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage gegen den Störer, gerichtet auf Beseitigung und Wiederherstellung des vorigen Zustands und Unterlassung zukünftiger derartiger Eingriffe abzuwehren. Anders als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung seien Verfügungen nach § 828 ABGB von den Wohnungseigentümern einstimmig (vertraglich) zu beschließen und könnten nicht Gegenstand von Mehrheitsbeschlüssen sein. Die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen Miteigentümer sei keine Maßnahme der Verwaltung. Dementsprechend normiere § 16 Abs 2 WEG, dass Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt eine Maßnahme der ausschließlichen Verfügung des Wohnungseigentümers über das Objekt und nicht eine solche der Verwaltung durch die Miteigentümer darstelle. Der Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG sei dabei weit auszulegen und umfasse auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese für eine vorteilhaftere Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dienlich seien. Durch die Steinböschung, die einer baulichen Maßnahme auf einem

allgemeinen Teil der Liegenschaft gleichkomme, sei durch die Beklagte faktisch die Benützung der Böschung einseitig geregelt worden. Möge auch ursprünglich ein Sanierungsbedarf der Böschung gegeben gewesen sein (wozu keine Feststellungen getroffen worden seien), sei die nunmehrige über Jahre erfolgte und erweiterte Ausgestaltung der Steinböschung, welche sich optisch als Steinböschungsgarten um die Wohnungen der Beklagten darstelle, und die Nutzung der übrigen Miteigentümer durch Begehen ausschließe, eine eigennützige Veränderung und somit eine Verfügung. Die Maßnahme hätte daher jedenfalls die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erfordert. Diese Zustimmung könne nicht durch eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden. Die Rechtswirksamkeit eines solchen Mehrheitsbeschlusses trete mangels Einstimmigkeit erst dann ein, wenn der Außerstreitrichter die fehlende Zustimmung der Minderheit ersetze bzw die mehrheitlich beschlossene Maßnahme genehmigt habe. Zwar sei richtig, dass ein dennoch gefasster Beschluss kein „rechtliches Nichts“ sei, sondern unbefristet im außerstreitigen Verfahren bekämpft werden könne, dies jedoch zur Klarstellung der Rechtslage. Zu keinem Zeitpunkt und unabhängig von seinem Gegenstand entfalte ein nichtiger Beschluss aber Rechtswirksamkeit. Er sei daher weder Grundlage für die Durchsetzung der „beschlossenen“ Maßnahme gegen einzelne Wohnungseigentümer, noch stehe er der Erhebung von Besitzstörungen- oder Unterlassungsklagen von Wohnungseigentümern entgegen. Eine konkludente Zustimmung durch Duldung habe die Beklagte in ihrer Berufungsbeantwortung angesichts der Feststellungen, wonach sich die Kläger gegen die sukzessiven Erweiterungen bei der Hausverwaltung beschwert und auch Einwände in der Hausversammlung 2009 erhoben hätten, zu Recht nicht mehr thematisiert. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge und verpflichtete die Beklagte, die Steinschlichtung zu entfernen und künftige derartige Eingriffe zu unterlassen. Jeder Miteigentümer (auch wenn er nur die Minderheit der Anteile repräsentiere) sei berechtigt, eigenmächtige Eingriffe eines anderen Miteigentümers in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage gegen den Störer, gerichtet auf Beseitigung und Wiederherstellung des vorigen Zustands und Unterlassung zukünftiger derartiger Eingriffe abzuwehren. Anders als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung seien Verfügungen nach Paragraph 828, ABGB von den Wohnungseigentümern einstimmig (vertraglich) zu beschließen und könnten nicht Gegenstand von Mehrheitsbeschlüssen sein. Die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen Miteigentümer sei keine Maßnahme der Verwaltung. Dementsprechend normiere Paragraph 16, Absatz 2, WEG, dass Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt eine Maßnahme der ausschließlichen Verfügung des Wohnungseigentümers über das Objekt und nicht eine solche der Verwaltung durch die Miteigentümer darstelle. Der Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG sei dabei weit auszulegen und umfasse auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese für eine vorteilhaftere Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dienlich seien. Durch die Steinböschung, die einer baulichen Maßnahme auf einem allgemeinen Teil der Liegenschaft gleichkomme, sei durch die Beklagte faktisch die Benützung der Böschung einseitig geregelt worden. Möge auch ursprünglich ein Sanierungsbedarf der Böschung gegeben gewesen sein (wozu keine Feststellungen getroffen worden seien), sei die nunmehrige über Jahre erfolgte und erweiterte Ausgestaltung der Steinböschung, welche sich optisch als Steinböschungsgarten um die Wohnungen der Beklagten darstelle, und die Nutzung der übrigen Miteigentümer durch Begehen ausschließe, eine eigennützige Veränderung und somit eine Verfügung. Die Maßnahme hätte daher jedenfalls die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erfordert. Diese Zustimmung könne nicht durch eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden. Die Rechtswirksamkeit eines solchen Mehrheitsbeschlusses trete mangels Einstimmigkeit erst dann ein, wenn der Außerstreitrichter die fehlende Zustimmung der Minderheit ersetze bzw die mehrheitlich beschlossene Maßnahme genehmigt habe. Zwar sei richtig, dass ein dennoch gefasster Beschluss kein „rechtliches Nichts“ sei, sondern unbefristet im außerstreitigen Verfahren bekämpft werden könne, dies jedoch zur Klarstellung der Rechtslage. Zu keinem Zeitpunkt und unabhängig von seinem Gegenstand entfalte ein nichtiger Beschluss aber Rechtswirksamkeit. Er sei daher weder Grundlage für die Durchsetzung der „beschlossenen“ Maßnahme gegen einzelne Wohnungseigentümer, noch stehe er der Erhebung von Besitzstörungen- oder Unterlassungsklagen von Wohnungseigentümern entgegen. Eine konkludente Zustimmung durch Duldung habe die Beklagte in ihrer Berufungsbeantwortung angesichts der Feststellungen, wonach sich die Kläger gegen die sukzessiven Erweiterungen bei der Hausverwaltung beschwert und auch Einwände in der Hausversammlung 2009 erhoben hätten, zu Recht nicht mehr thematisiert.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil der Sachverhalt Anlass zur Klarstellung der Auswirkung eines unbefristet bekämpfbaren nichtigen Beschlusses im streitigen Verfahren aufgrund einer Eigentumsfreiheitsklage durch das Höchstgericht biete, zumal ein solcher Beschluss nach Lehre und Rechtsprechung

kein rechtliches Nichts darstelle.

Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen oder ihr keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zur Klarstellung der fehlenden Kompetenz der Eigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit der Abwehr von Nutzungs- oder Eingriffshandlungen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

1.1. Gemäß § 828 ABGB darf kein Miteigentümer gegen den Willen der übrigen an der gemeinschaftlichen Sache Veränderungen vornehmen, wodurch über den Anteil der anderen verfügt würde (RIS-Justiz RS0013205 [T10]). Substanzielle tatsächliche und rechtliche Veränderungen ohne Einstimmigkeit sind demnach unzulässig. Die fehlende Zustimmung eines Teilhabers kann – im schlichten Miteigentum – nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden (RIS-Justiz RS0117159). 1.1. Gemäß Paragraph 828, ABGB darf kein Miteigentümer gegen den Willen der übrigen an der gemeinschaftlichen Sache Veränderungen vornehmen, wodurch über den Anteil der anderen verfügt würde (RIS-Justiz RS0013205 [T10]). Substanzielle tatsächliche und rechtliche Veränderungen ohne Einstimmigkeit sind demnach unzulässig. Die fehlende Zustimmung eines Teilhabers kann – im schlichten Miteigentum – nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden (RIS-Justiz RS0117159).

1.2. Jeder Miteigentümer, auch wenn er nur die Minderheit der Anteile repräsentiert, ist berechtigt, eigenmächtige Eingriffe in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage gegen den Störer, die auch auf Beseitigung und Wiederherstellung des vorigen Zustands gerichtet werden kann, abzuwehren (RIS-Justiz RS0012112 [T1]). Einem Minderheitseigentümer (Wohnungseigentümer) steht die Negatorienklage nach § 523 ABGB zur Abwehr eigenmächtiger Eingriffe in das gemeinsame Eigentum nicht nur gegen einen Dritten, sondern auch gegen andere Miteigentümer (Wohnungseigentümer) zu (RIS-Justiz RS0012137). 1.2. Jeder Miteigentümer, auch wenn er nur die Minderheit der Anteile repräsentiert, ist berechtigt, eigenmächtige Eingriffe in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage gegen den Störer, die auch auf Beseitigung und Wiederherstellung des vorigen Zustands gerichtet werden kann, abzuwehren (RIS-Justiz RS0012112 [T1]). Einem Minderheitseigentümer (Wohnungseigentümer) steht die Negatorienklage nach Paragraph 523, ABGB zur Abwehr eigenmächtiger Eingriffe in das gemeinsame Eigentum nicht nur gegen einen Dritten, sondern auch gegen andere Miteigentümer (Wohnungseigentümer) zu (RIS-Justiz RS0012137).

1.3. Auch im Bereich des Wohnungseigentums verpflichtet schon die bloße Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer den änderungswilligen Wohnungseigentümer, die Zustimmung aller anderen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen. Tut er das nicht, nimmt er also Änderungen im Sinn des § 16 Abs 2 WEG ohne vorherige Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer und ohne Genehmigung des Außerstreitrichters vor, handelt er in unerlaubter Eigenmacht und kann im streitigen Rechtsweg petitorisch mit Klage nach § 523 ABGB zur Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands sowie gegebenenfalls auf Unterlassung künftiger Änderungen verhalten werden (RIS-Justiz RS0083156 [T10], RS0005944). Der Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG ist weit auszulegen und umfasst auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese einer vorteilhafteren Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind; dies gilt selbst dann, wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind (5 Ob 216/15y; RIS-Justiz RS0083108 [T1]). Die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer stellt insbesondere keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft dar (5 Ob 216/15y mwN; RIS-Justiz RS0109188 [T13]). 1.3. Auch im Bereich des Wohnungseigentums verpflichtet schon die bloße Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer den änderungswilligen Wohnungseigentümer, die Zustimmung aller anderen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen. Tut er das nicht, nimmt er also Änderungen im Sinn des Paragraph 16, Absatz 2, WEG ohne vorherige Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer und ohne Genehmigung des Außerstreitrichters vor, handelt er in unerlaubter

Eigenmacht und kann im streitigen Rechtsweg petitorisch mit Klage nach Paragraph 523, ABGB zur Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands sowie gegebenenfalls auf Unterlassung künftiger Änderungen verhalten werden (RIS-Justiz RS0083156 [T10], RS0005944). Der Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG ist weit auszulegen und umfasst auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese einer vorteilhafteren Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind; dies gilt selbst dann, wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind (5 Ob 216/15y; RIS-Justiz RS0083108 [T1]). Die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer stellt insbesondere keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft dar (5 Ob 216/15y mwN; RIS-Justiz RS0109188 [T13]).

2.1. Die von der Beklagten – deren Passivlegitimation ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig – am Fuß der zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählenden Böschung errichtete Steinschlichtung stellt ihrer festgestellten Ausgestaltung nach eine bleibende tatsächliche Substanzveränderung iSd § 828 ABGB dar. Mangels Einstimmigkeit ist diese Maßnahme unzulässig und greift in das Eigentumsrecht der Miteigentümer ein.

2.1. Die von der Beklagten – deren Passivlegitimation ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig – am Fuß der zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählenden Böschung errichtete Steinschlichtung stellt ihrer festgestellten Ausgestaltung nach eine bleibende tatsächliche Substanzveränderung iSd Paragraph 828, ABGB dar. Mangels Einstimmigkeit ist diese Maßnahme unzulässig und greift in das Eigentumsrecht der Miteigentümer ein.

2.2. Daran würde es auch nichts ändern, wenn diese Steinschlichtung im Sinne der oben dargestellten Rechtsprechung als rein eigennützige Verbauung und Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft zu qualifizieren und daher unter den Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG zu subsumieren wäre. Will ein Wohnungseigentümer eine derartige der vorteilhafteren Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts dienliche Änderung vornehmen, so verpflichtet diesen schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer, deren Zustimmung oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen (RIS-Justiz RS0083156 [T16]). Nur bei bagatelhaften Umgestaltungen des gemeinsamen Guts geht die Rechtsprechung grundsätzlich vom Fehlen einer Genehmigungspflicht aus (RIS-Justiz RS0109247). Die hier zu beurteilende Steinschlichtung ist aber keine in diesem Sinne rein oberflächliche Gartengestaltung; sie beruht auch nicht auf einem Sondernutzungsrecht, mit dem bei einem entsprechenden Zuweisungszweck regelmäßig ein weitergehendes Recht zur Gestaltung auch durch physische Veränderungen verbunden sein könnte (vgl 5 Ob 25/13g).

2.2. Daran würde es auch nichts ändern, wenn diese Steinschlichtung im Sinne der oben dargestellten Rechtsprechung als rein eigennützige Verbauung und Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft zu qualifizieren und daher unter den Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG zu subsumieren wäre. Will ein Wohnungseigentümer eine derartige der vorteilhafteren Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts dienliche Änderung vornehmen, so verpflichtet diesen schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer, deren Zustimmung oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen (RIS-Justiz RS0083156 [T16]). Nur bei bagatelhaften Umgestaltungen des gemeinsamen Guts geht die Rechtsprechung grundsätzlich vom Fehlen einer Genehmigungspflicht aus (RIS-Justiz RS0109247). Die hier zu beurteilende Steinschlichtung ist aber keine in diesem Sinne rein oberflächliche Gartengestaltung; sie beruht auch nicht auf einem Sondernutzungsrecht, mit dem bei einem entsprechenden Zuweisungszweck regelmäßig ein weitergehendes Recht zur Gestaltung auch durch physische Veränderungen verbunden sein könnte vergleiche 5 Ob 25/13g).

2.3. Die Maßnahme der Beklagten als einer der Mit- und Wohnungseigentümer kann auch nicht als Maßnahme der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft zugerechnet werden. Ist ein Verwalter iSd §§ 18 Abs 3 und 19 WEG bestellt, wird die Eigentümergemeinschaft – von hier nicht relevanten Ausnahmen vom Vertretungsmonopol des Verwalters abgesehen – (nur) durch diesen vertreten. Eine Parallelverwaltung durch die (Mehrheit der) Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen (3 Ob 165/14g, 5 Ob 40/08f; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²³ § 18 WEG Rz 41; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG³ § 19 WEG Rz 65). Die für die Abgrenzung zwischen Verwaltung und Änderung nach § 16 Abs 2 WEG entscheidende Frage, ob die ausschließlich allgemeine Teile betreffende Maßnahme der Beklagten in ihrem individuellen Interesse oder im Gemeinschaftsinteresse gelegen ist (vgl 5 Ob 216/15y), ist daher nicht relevant.

2.3. Die Maßnahme der Beklagten als einer der Mit- und Wohnungseigentümer kann auch nicht als Maßnahme der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft zugerechnet werden. Ist ein Verwalter iSd Paragraphen 18, Absatz 3 und 19 WEG bestellt, wird die Eigentümergemeinschaft – von hier nicht relevanten

Ausnahmen vom Vertretungsmonopol des Verwalters abgesehen – (nur) durch diesen vertreten. Eine Parallelverwaltung durch die (Mehrheit der) Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen (3 Ob 165/14g, 5 Ob 40/08f; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²³ Paragraph 18, WEG Rz 41; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG³ Paragraph 19, WEG Rz 65). Die für die Abgrenzung zwischen Verwaltung und Änderung nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG entscheidende Frage, ob die ausschließlich allgemeine Teile betreffende Maßnahme der Beklagten in ihrem individuellen Interesse oder im Gemeinschaftsinteresse gelegen ist vergleiche 5 Ob 216/15y, ist daher nicht relevant.

3.1. Die zur Vermeidung verpönter Eigenmacht nach den §§ 828 ABGB und/oder 16 Abs 2 WEG erforderliche Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer kann nicht durch eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden (5 Ob 207/01d, 5 Ob 213/04s, 5 Ob 250/05h = RIS-Justiz RS0083156 [T11, T12], RS0083412 [T1, T2]). 3.1. Die zur Vermeidung verpönter Eigenmacht nach den Paragraphen 828, ABGB und/oder 16 Absatz 2, WEG erforderliche Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer kann nicht durch eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden (5 Ob 207/01d, 5 Ob 213/04s, 5 Ob 250/05h = RIS-Justiz RS0083156 [T11, T12], RS0083412 [T1, T2]).

3.2. Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ist – abgesehen von den hier nicht in Betracht kommenden Fällen des § 18 Abs 2 WEG – auf Angelegenheiten der Verwaltung beschränkt. Mehrheitsbeschlüsse können und dürfen nur Maßnahmen der Verwaltung zum Gegenstand haben (5 Ob 216/15y; RIS-Justiz RS0130070 [T1]). Die Abwehr von Nutzungs- oder Eingriffshandlungen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft beruht auf dem Anteilsrecht, also der dinglichen Rechtsposition der Mit- und Wohnungseigentümer, diese ist daher – als dem Eigentumsrecht entspringend – nicht der Verwaltung der Liegenschaft zuzuordnen (5 Ob 144/16m mwN; RIS-Justiz RS0117352). Eine Zustimmung iSd §§ 828 ABGB und/oder 16 Abs 2 WEG fällt daher nicht in die Kompetenz der Eigentümergemeinschaft, sondern als Verfügung über die gemeinschaftliche Sache in die unmittelbare Kompetenz der Teilhaber (5 Ob 250/05h). Ein allfälliger, ihre Kompetenz überschreitender Beschluss der Eigentümergemeinschaft ist – unabhängig von den Fragen seiner Anfechtbarkeit und Rechtswirksamkeit – jedenfalls eine Willensäußerung (bloß) der Eigentümergemeinschaft. Deren Rechtsgestaltungswille ist im Zusammenhang mit Eingriffen in die Anteilsrechte der Miteigentümer und deren Abwehr mangels Kompetenz aber ohne Belang. Diese Irrelevanz eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit eigenmächtigen Nutzungs- oder Eingriffshandlungen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft und deren Abwehr ändert freilich nichts daran, dass ein solcher Beschluss zufolge Kompetenzüberschreitung unbefristet bekämpft (RIS-Justiz RS0083156 [T17], RS0108763 [T2, T3], RS0109840 [T3, T4]) und zur Klarstellung der Rechtslage beseitigt (5 Ob 216/15y) werden kann. 3.2. Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ist – abgesehen von den hier nicht in Betracht kommenden Fällen des Paragraph 18, Absatz 2, WEG – auf Angelegenheiten der Verwaltung beschränkt. Mehrheitsbeschlüsse können und dürfen nur Maßnahmen der Verwaltung zum Gegenstand haben (5 Ob 216/15y; RIS-Justiz RS0130070 [T1]). Die Abwehr von Nutzungs- oder Eingriffshandlungen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft beruht auf dem Anteilsrecht, also der dinglichen Rechtsposition der Mit- und Wohnungseigentümer, diese ist daher – als dem Eigentumsrecht entspringend – nicht der Verwaltung der Liegenschaft zuzuordnen (5 Ob 144/16m mwN; RIS-Justiz RS0117352). Eine Zustimmung iSd Paragraphen 828, ABGB und/oder 16 Absatz 2, WEG fällt daher nicht in die Kompetenz der Eigentümergemeinschaft, sondern als Verfügung über die gemeinschaftliche Sache in die unmittelbare Kompetenz der Teilhaber (5 Ob 250/05h). Ein allfälliger, ihre Kompetenz überschreitender Beschluss der Eigentümergemeinschaft ist – unabhängig von den Fragen seiner Anfechtbarkeit und Rechtswirksamkeit – jedenfalls eine Willensäußerung (bloß) der Eigentümergemeinschaft. Deren Rechtsgestaltungswille ist im Zusammenhang mit Eingriffen in die Anteilsrechte der Miteigentümer und deren Abwehr mangels Kompetenz aber ohne Belang. Diese Irrelevanz eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit eigenmächtigen Nutzungs- oder Eingriffshandlungen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft und deren Abwehr ändert freilich nichts daran, dass ein solcher Beschluss zufolge Kompetenzüberschreitung unbefristet bekämpft (RIS-Justiz RS0083156 [T17], RS0108763 [T2, T3], RS0109840 [T3, T4]) und zur Klarstellung der Rechtslage beseitigt (5 Ob 216/15y) werden kann.

3.3. Für den hier zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass das im Jahr 2009 durchgeführte Umlaufbeschlussverfahren und sein Ergebnis für die Frage der Eigenmacht der Beklagten und damit für die Berechtigung des Klagebegehrens ohne Relevanz ist. Der (behauptete) nicht einstimmige Beschluss der Eigentümergemeinschaft kann die (ursprüngliche) Eigenmacht der Beklagten bei der Errichtung der Steinschlichtung in keinem Fall beseitigen (vgl

5 Ob 23/16t). Die Fragen der Möglichkeit und Notwendigkeit der Anfechtung des kundgemachten Beschlusses und der Konsequenzen ihres Unterbleibens stellen sich demnach nicht. Zur Klarstellung ist freilich hinzuzufügen, dass Gegenstand des Umlaufbeschlussverfahrens – nach dem für diese Beurteilung maßgeblichen schriftlich zur Kenntnis gebrachten Text des Beschlusses (RIS-Justiz RS0130029) – nicht die Gestaltung der Böschung durch die Eigentümergemeinschaft selbst war, die ja (zumindest in einem gewissen Rahmen) sehr wohl als Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren wäre.3.3. Für den hier zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass das im Jahr 2009 durchgeführte Umlaufbeschlussverfahren und sein Ergebnis für die Frage der Eigenmacht der Beklagten und damit für die Berechtigung des Klagebegehrens ohne Relevanz ist. Der (behauptete) nicht einstimmige Beschluss der Eigentümergemeinschaft kann die (ursprüngliche) Eigenmacht der Beklagten bei der Errichtung der Steinschlichtung in keinem Fall beseitigen vergleiche 5 Ob 23/16t). Die Fragen der Möglichkeit und Notwendigkeit der Anfechtung des kundgemachten Beschlusses und der Konsequenzen ihres Unterbleibens stellen sich demnach nicht. Zur Klarstellung ist freilich hinzuzufügen, dass Gegenstand des Umlaufbeschlussverfahrens – nach dem für diese Beurteilung maßgeblichen schriftlich zur Kenntnis gebrachten Text des Beschlusses (RIS-Justiz RS0130029) – nicht die Gestaltung der Böschung durch die Eigentümergemeinschaft selbst war, die ja (zumindest in einem gewissen Rahmen) sehr wohl als Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren wäre.

4.1. Der Revision kommt somit keine Berechtigung zu.

4.2. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.4.2. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Schlagworte

15 streitiges Wohnrecht, 1 Generalabonnement

Textnummer

E119250

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E119250

Im RIS seit

18.09.2017

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2022

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at