

TE OGH 2016/11/22 5Ob147/16b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.11.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin F***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. G***** R*****, 2. Mag. E***** R*****, beide vertreten durch Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, 3. Mag. S***** S*****, 4. Mag. M***** K*****, Luxemburg, 5. T***** B*****, 6. T***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Herbert Gartner und Mag. Daniel Karandi, Rechtsanwälte in Wien, und 7. B***** S*****, wegen Unterfertigung von Einreichplänen, aus Anlass der außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragstellerin sowie der Sechstantragsgegnerin gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Juni 2016, GZ 39 R 384/15g-45, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 11. August 2015, GZ 9 Msch 22/14v-38, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Aus Anlass der außerordentlichen Revisionsrekurse werden die Entscheidungen der Vorinstanzen über den Zwischenantrag auf Feststellung aufgehoben.

Der Zwischenantrag der Erst- und Zweitantragsgegner auf Feststellung, dass Mag. S***** bei Abschluss der Benützungsregelungsvereinbarungen in den Jahren 1996 bzw 2009 noch als Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 24 WEG 1975 bzw § 39 WEG 2002 anzusehen gewesen und § 24 WEG 1975 bzw § 38 WEG 2002 somit auf die entsprechenden Benützungsregelungsvereinbarungen anwendbar seien, wird zurückgewiesen. Der Zwischenantrag der Erst- und Zweitantragsgegner auf Feststellung, dass Mag. S***** bei Abschluss der Benützungsregelungsvereinbarungen in den Jahren 1996 bzw 2009 noch als Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des Paragraph 24, WEG 1975 bzw Paragraph 39, WEG 2002 anzusehen gewesen und Paragraph 24, WEG 1975 bzw Paragraph 38, WEG 2002 somit auf die entsprechenden Benützungsregelungsvereinbarungen anwendbar seien, wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens über diesen Zwischenantrag auf Feststellung bleibt dem Endsachbeschluss vorbehalten.

Text

Begründung:

Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft in Wien, deren ursprünglicher Alleineigentümer

Mag. S***** war. Dieser blieb nach Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1985 Mehrheitseigentümer. Er verkaufte jene Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 17, die unmittelbar an die der Zweitantragsgegnerin vermietete Wohnung Nr 18 angrenzte, an ein Ehepaar. Dieses stimmte im Kaufvertrag dem Vorbehalt der Nutzung (insbesondere) des Rohdachbodens durch den Verkäufer zu und verpflichtete sich für den Fall, dass eine Ausbaue, Umbauung oder Umwidmung der Liegenschaft, insbesondere im Zusammenhang mit dem Dach- oder Kellergeschoss vom Verkäufer vorgenommen werde, die hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

1991 erwarb die Zweitantragsgegnerin die Anteile des Ehepaars. Erst- und Zweitantragsgegner ließen mit Zustimmung des Mehrheitseigentümers einen Durchbruch zwischen den Wohnungen Nr 17 und 18 herstellen.

1995/1996 unterzeichneten der Mehrheits-

eigentümer, der Wohnungseigentümer der Wohnung Nr 8 und die Zweitantragsgegnerin eine Vereinbarung, in der sich der Mehrheitseigentümer die ausschließliche Benützung und Verwertung des Dachbodens im Haus vorbehält. Diese Benützungsvereinbarung wurde nach § 15 WEG 1975 im Grundbuch eingetragen. 1995 aus 1996, unterzeichneten der Mehrheits-, eigentümer, der Wohnungseigentümer der Wohnung Nr 8 und die Zweitantragsgegnerin eine Vereinbarung, in der sich der Mehrheitseigentümer die ausschließliche Benützung und Verwertung des Dachbodens im Haus vorbehält. Diese Benützungsvereinbarung wurde nach Paragraph 15, WEG 1975 im Grundbuch eingetragen.

2009 veräußerte Mag. S***** jene Wohnungseigentumsanteile, mit denen das Wohnungseigentum an der Mietwohnung Nr 18 verbunden war, an Erst- und Zweitantragsgegner. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass mit den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen eine Benützung des Dachbodens nicht verbunden, sondern vielmehr ausdrücklich ausgeschlossen sei. Die Käufer erteilten ihre Zustimmung und verpflichteten sich dem Verkäufer gegenüber, einem Ausbau, Umbau und Zubau der Liegenschaft, insbesondere betreffend das Dach- oder das Kellergeschoß zuzustimmen und die hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben. Gleichzeitig unterfertigten sie eine „Benützungsregelungsvereinbarung“, die festhielt, dass das ausschließliche Recht auf Benützung des Dachbodens Mag. S***** zustehe. Sie verpflichteten sich, diesbezügliche Bauansuchen über Ersuchen des Verkäufers oder seiner Rechtsnachfolger zu unterfertigen. Diese Vereinbarung wurde auch von den Dritt- bis Fünftantragsgegnern unterzeichnet und im Jahr 2012 im Grundbuch angemerkt. Im Jahr 2011 verkaufte Mag. S***** alle seine Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an diversen Objekten samt dem unausgebauten Rohdachboden an die Antragstellerin.

Mit dem ursprünglich als Klage eingebrachten verfahrenseinleitenden Schriftsatz begehrte die Antragstellerin vom Erst- und Zweitantragsgegner aufgrund der Benützungsregelungsvereinbarungen die Unterfertigung von Einreichplänen für den Dachgeschoßausbau, welche (unter anderem) die Errichtung mehrerer Wohnungen im Dachboden als (künftige) selbständige Wohnungseigentumsobjekte vorsehen, bzw die Ersetzung der Unterschrift durch Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung.

Im streitigen Verfahren wurde rechtskräftig ausgesprochen, dass der streitige Rechtsweg iSd § 838a ABGB unzulässig sei (ON 19). Im streitigen Verfahren wurde rechtskräftig ausgesprochen, dass der streitige Rechtsweg iSd Paragraph 838 a, ABGB unzulässig sei (ON 19).

Erst- und Zweitantragsgegner wendeten insbesondere ein, dass die Benützungsvereinbarungen im Zusammenhang mit dem Dachgeschoß als Nutzungsvorbehalt über allgemeine Teile der Liegenschaft durch den Wohnungseigentumsorganisator nach § 38 Abs 1 WEG 2002 unwirksam sei. Das Wohnungseigentumsrecht kenne keine zeitliche Beschränkung des Begriffs Wohnungseigentumsorganisator. Die Bestimmungen der §§ 37, 38 WEG 2002 seien zeitlich unbegrenzt und nicht bloß im Gründungsstadium anzuwenden. Dritt-, Viert- und Sechstantragsgegner stimmten dem Bauvorhaben der Antragstellerin ausdrücklich zu. Die Fünft- und Siebantantragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren. Erst- und Zweitantragsgegner wendeten insbesondere ein, dass die Benützungsvereinbarungen im Zusammenhang mit dem Dachgeschoß als Nutzungsvorbehalt über allgemeine Teile der Liegenschaft durch den Wohnungseigentumsorganisator nach Paragraph 38, Absatz eins, WEG 2002 unwirksam sei. Das Wohnungseigentumsrecht kenne keine zeitliche Beschränkung des Begriffs Wohnungseigentumsorganisator. Die Bestimmungen der Paragraphen 37, 38, WEG 2002 seien zeitlich unbegrenzt und nicht bloß im Gründungsstadium anzuwenden. Dritt-, Viert- und Sechstantragsgegner stimmten dem Bauvorhaben der Antragstellerin ausdrücklich zu. Die Fünft- und Siebantantragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren.

In der Verhandlung vom 11. 3. 2015 (ON 31) stellten die Erst- und Zweitantragsgegner den Zwischenantrag auf

Feststellung, dass Mag. S***** bei Abschluss der Benützungsregelungsvereinbarung in den Jahren 1996 bzw 2009 als Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 24 WEG 1975 bzw § 38 WEG 2002 anzusehen gewesen sei und die Bestimmungen daher auf diese Benützungsregelungen anzuwenden seien. Dieser Antrag wurde den Dritt- bis Fünftantragsgegnern und dem Siebentantragsgegner nicht zugestellt. In der Verhandlung vom 11. 3. 2015 (ON 31) stellten die Erst- und Zweittragsgegner den Zwischenantrag auf Feststellung, dass Mag. S***** bei Abschluss der Benützungsregelungsvereinbarung in den Jahren 1996 bzw 2009 als Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des Paragraph 24, WEG 1975 bzw Paragraph 38, WEG 2002 anzusehen gewesen sei und die Bestimmungen daher auf diese Benützungsregelungen anzuwenden seien. Dieser Antrag wurde den Dritt- bis Fünftantragsgegnern und dem Siebentantragsgegner nicht zugestellt.

Die Antragstellerin sowie die Sechsttragsgegnerin sprachen sich gegen diesen Antrag aus. Die Benützungsregelungsvereinbarung 1996 sei nach dem WEG 1975 zu beurteilen. Die Frage, ob jemand Wohnungseigentumsorganisator sei oder nicht, sei eine Rechtsfrage, deren Bedeutung nicht über den gegenständlichen Rechtsstreit hinausgehe.

Das Erstgericht wies ausgehend von den eingangs zusammengefasst wiedergegebenen Feststellungen den Zwischenantrag auf Feststellung ab. In der rechtlichen Beurteilung erachtete es diesen als zulässig, inhaltlich aber nicht berechtigt. Das Verhältnis zwischen dem früheren Mehrheitseigentümer und den Erst- und Zweittragsgegnern sei ein für das vorliegende Verfahren präjudizielles Rechtsverhältnis. Die begehrte Feststellung wirke über den Rechtsstreit hinaus, weil die Frage der Eigenschaft als Wohnungseigentumsorganisator auch ein anhängiges Streitiges Verfahren zwischen den genannten Personen betreffe. Die Unwirksamkeit von vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 abgeschlossenen Vereinbarungen im Sinne des § 38 Abs 1 Z 1 WEG 2002 sei aufgrund der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 13 WEG 2002 nach diesem Gesetz zu beurteilen. Der frühere Alleineigentümer sei ohne Zweifel Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 2 Abs 6 Satz 2 WEG 2002 gewesen. Es finde sich zwar in § 38 WEG 2002 kein Hinweis auf eine zeitliche Beschränkung einer solchen Funktion. In der Judikatur sei im Zusammenhang mit rechtsunwirksamen Vereinbarungen nach § 24 WEG 1975 oder § 38 WEG 2002 von der Vor- oder Gründungsphase, jedenfalls von einer unmittelbaren zeitlichen Nähe dazu die Rede. Der Oberste Gerichtshof habe ausdrücklich ausgesprochen, dass derartige, die Nutzungs- und Verfügungsrechte aufhebende oder unbillig beschränkende Vereinbarungen wegen der in diesem Stadium regelmäßig bestehenden Vertragsübermacht des Organisors gegen das Verbot des § 38 Abs 1 Z 1 WEG 2002 verstießen. Weder Vertragsübermacht noch zeitliche Nähe seien bei Abschluss der Benützungsregelungsvereinbarung im Jahr 2009 vorgelegen. Das Erstgericht wies ausgehend von den eingangs zusammengefasst wiedergegebenen Feststellungen den Zwischenantrag auf Feststellung ab. In der rechtlichen Beurteilung erachtete es diesen als zulässig, inhaltlich aber nicht berechtigt. Das Verhältnis zwischen dem früheren Mehrheitseigentümer und den Erst- und Zweittragsgegnern sei ein für das vorliegende Verfahren präjudizielles Rechtsverhältnis. Die begehrte Feststellung wirke über den Rechtsstreit hinaus, weil die Frage der Eigenschaft als Wohnungseigentumsorganisator auch ein anhängiges Streitiges Verfahren zwischen den genannten Personen betreffe. Die Unwirksamkeit von vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 abgeschlossenen Vereinbarungen im Sinne des Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 sei aufgrund der Übergangsbestimmung des Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 nach diesem Gesetz zu beurteilen. Der frühere Alleineigentümer sei ohne Zweifel Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des Paragraph 2, Absatz 6, Satz 2 WEG 2002 gewesen. Es finde sich zwar in Paragraph 38, WEG 2002 kein Hinweis auf eine zeitliche Beschränkung einer solchen Funktion. In der Judikatur sei im Zusammenhang mit rechtsunwirksamen Vereinbarungen nach Paragraph 24, WEG 1975 oder Paragraph 38, WEG 2002 von der Vor- oder Gründungsphase, jedenfalls von einer unmittelbaren zeitlichen Nähe dazu die Rede. Der Oberste Gerichtshof habe ausdrücklich ausgesprochen, dass derartige, die Nutzungs- und Verfügungsrechte aufhebende oder unbillig beschränkende Vereinbarungen wegen der in diesem Stadium regelmäßig bestehenden Vertragsübermacht des Organisors gegen das Verbot des Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 verstießen. Weder Vertragsübermacht noch zeitliche Nähe seien bei Abschluss der Benützungsregelungsvereinbarung im Jahr 2009 vorgelegen.

Das Rekursgericht änderte diesen Zwischensachbeschluss dahingehend ab, dass es dem Zwischenantrag auf Feststellung stattgab. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Rechtlich folgte es zusammengefasst, dass der Schutz des einzelnen Wohnungseigentumsbewerbers iSd § 37 ff WEG 2002 bei sukzessivem Abverkauf von Wohnungseigentum durch den Mehrheitseigentümer nicht mit dem Argument ausgehebelt werden könne, es liege keine

Wohnungseigentumsbegründung, sondern nur ein abgeleiteter Erwerb von Wohnungseigentum vor. Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Wohnung Nr 18 an Erst- und Zweitantragsgegner sei der Verkäufer noch Mehrheitseigentümer mit „Übermacht“ gewesen. Nach § 38 Abs 1 Z 1 WEG 2002 seien von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Nutzungs-

vorbehalte dann rechtsunwirksam, wenn sie geeignet seien, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig einzuschränken. Der hier zu beurteilende Zwischenfeststellungsantrag sei nicht auf die Feststellung der Unwirksamkeit des Nutzungsvorbehalts, sondern lediglich auf die Feststellung gerichtet, dass der Mehrheitseigentümer zum Zeitpunkt des Abschlusses der Benützungsvereinbarungen Wohnungseigentumsorganisator gewesen sei. Das Rekursgericht änderte diesen Zwischensachbeschluss dahingehend ab, dass es dem Zwischenantrag auf Feststellung stattgab. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Rechtlich folgte es zusammengefasst, dass der Schutz des einzelnen Wohnungseigentumsbewerbers iSd Paragraph 37, ff WEG 2002 bei sukzessivem Abverkauf von Wohnungseigentum durch den Mehrheitseigentümer nicht mit dem Argument ausgehebelt werden könne, es liege keine Wohnungseigentumsbegründung, sondern nur ein abgeleiteter Erwerb von Wohnungseigentum vor. Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Wohnung Nr 18 an Erst- und Zweitantragsgegner sei der Verkäufer noch Mehrheitseigentümer mit „Übermacht“ gewesen. Nach Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 seien von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Nutzungs-, vorbehalte dann rechtsunwirksam, wenn sie geeignet seien, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig einzuschränken. Der hier zu beurteilende Zwischenfeststellungsantrag sei nicht auf die Feststellung der Unwirksamkeit des Nutzungsvorbehalts, sondern lediglich auf die Feststellung gerichtet, dass der Mehrheitseigentümer zum Zeitpunkt des Abschlusses der Benützungsvereinbarungen Wohnungseigentumsorganisator gewesen sei.

Gegen diese Entscheidung erhob die Antragstellerin ein als Zulassungsvorstellung gemäß § 63 Abs 1 AußStrG bezeichnetes, mit einem ordentlichen Revisionsrekurs verbundenes Rechtsmittel, das in einen außerordentlichen Revisionsrekurs umzudeuten ist (vgl. RIS-Justiz RS0110049 [T20, T21]). Gegen diese Entscheidung erhob die Antragstellerin ein als Zulassungsvorstellung gemäß Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG bezeichnetes, mit einem ordentlichen Revisionsrekurs verbundenes Rechtsmittel, das in einen außerordentlichen Revisionsrekurs umzudeuten ist (vergleiche RIS-Justiz RS0110049 [T20, T21]).

Die Sechstantragsgegnerin bekämpft die Entscheidung des Rekursgerichts in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs.

Die Erst- und Zweitantragsgegner erstatteten nach Freistellung durch den Obersten Gerichtshof eine Revisionsrekursbeantwortung.

Aus Anlass der beiden Rechtsmittel ist der Zwischenfeststellungsantrag zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

1. Eine Partei ist formell beschwert, wenn die Entscheidung von dem ihr zugrundeliegenden Sachantrag zum Nachteil des Rechtsmittelwerbers abweicht. Materiell beschwert ist derjenige, dessen (materielle oder prozessuale) Rechtsstellung (rechtlich geschützten Interessen) die angefochtene Entscheidung beeinträchtigt (RIS-Justiz RS0041868; RS0118925). Die Sechstantragsgegnerin hat sich so wie die Antragstellerin in erster Instanz gegen die Erlassung des begehrten Zwischenfeststellungsbeschlusses ausgesprochen und dabei unter anderem dessen Präjudizialität bestritten. Durch die in zweiter Instanz ausgesprochene Stattgebung des Zwischenfeststellungsantrags, dessen Zulässigkeit sie bestritt, ist sie materiell beschwert. Ihr Revisionsrekurs ist daher nicht als unzulässig zurückzuweisen, wie Erst- und Zweitantragsgegner in der Revisionsrekursbeantwortung meinen.

2. Jede Partei kann nach § 37 Abs 3 Z 11 MRG während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Feststellung das Verfahren nach § 37 zulässig ist. 2. Jede Partei kann nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 11, MRG während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den

Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Feststellung das Verfahren nach Paragraph 37, zulässig ist.

3. Diese Bestimmung gilt sinngemäß zufolge § 52 Abs 2 WEG 2002 auch im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren. 3. Diese Bestimmung gilt sinngemäß zufolge Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 auch im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren.

4. Die Zulässigkeit des Zwischenantrags nach § 37 Abs 3 Z 11 MRG setzt kumulativ voraus, dass a) für den Hauptanspruch Präjudizialität vorliegt, b) die Rechtskraftwirkung der über den Zwischenantrag ergehenden Entscheidung über jene hinausgeht, die den Hauptantrag erledigt, c) ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis oder Recht geklärt werden soll und d) das Verfahren nach § 37 für die Feststellung zulässig ist (Klicka in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 37 MRG Rz 69 f; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 37 Rz 45). 4. Die Zulässigkeit des Zwischenantrags nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 11, MRG setzt kumulativ voraus, dass a) für den Hauptanspruch Präjudizialität vorliegt, b) die Rechtskraftwirkung der über den Zwischenantrag ergehenden Entscheidung über jene hinausgeht, die den Hauptantrag erledigt, c) ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis oder Recht geklärt werden soll und d) das Verfahren nach Paragraph 37, für die Feststellung zulässig ist (Klicka in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 37, MRG Rz 69 f; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG Paragraph 37, Rz 45).

5. Die Zulässigkeit eines Zwischenantrags auf Feststellung ist von Amts wegen auch noch im Rechtsmittelstadium zu prüfen (RIS-Justiz RS0039444 [T1]). Fehlt nur eine Voraussetzung für die Zulässigkeit, ist der Zwischenantrag auf Feststellung unter Aufhebung der meritorischen Entscheidungen der Vorinstanzen mit Beschluss als unzulässig zurückzuweisen (vgl zu § 236 ZPO 5 Ob 38/14w mwN). 5. Die Zulässigkeit eines Zwischenantrags auf Feststellung ist von Amts wegen auch noch im Rechtsmittelstadium zu prüfen (RIS-Justiz RS0039444 [T1]). Fehlt nur eine Voraussetzung für die Zulässigkeit, ist der Zwischenantrag auf Feststellung unter Aufhebung der meritorischen Entscheidungen der Vorinstanzen mit Beschluss als unzulässig zurückzuweisen vergleiche zu Paragraph 236, ZPO 5 Ob 38/14w mwN).

6. Der vorliegende Zwischenantrag auf Feststellung ist nur dann zulässig, wenn es sich um eine Angelegenheit handelt, die § 52 Abs 1 WEG 2002 in das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren verweist (vgl RIS-Justiz RS0078985 zu § 37 MRG; Klicka aaO § 37 MRG Rz 70; Kulhanek in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 37 MRG Rz 62). 6. Der vorliegende Zwischenantrag auf Feststellung ist nur dann zulässig, wenn es sich um eine Angelegenheit handelt, die Paragraph 52, Absatz eins, WEG 2002 in das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren verweist vergleiche RIS-Justiz RS0078985 zu Paragraph 37, MRG; Klicka aaO Paragraph 37, MRG Rz 70; Kulhanek in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 37, MRG Rz 62).

7. § 52 Abs 1 Z 3 WEG 2002 verweist Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 30 Abs 1 und 2) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie etwa Benützungsregelungen (§ 17) in das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren. Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 17 Abs 2 Satz 1 WEG 2002 eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft oder die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen beantragen. Im erstgenannten Fall kann während des Verfahrens über den Antrag mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden. 7. Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002 verweist Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers (Paragraph 30, Absatz eins und 2) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie etwa Benützungsregelungen (Paragraph 17,) in das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren. Jeder Wohnungseigentümer kann nach Paragraph 17, Absatz 2, Satz 1 WEG 2002 eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft oder die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen beantragen. Im erstgenannten Fall kann während des Verfahrens über den Antrag mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden.

8. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass vorläufige Benützungsregelungen grundsätzlich im

wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach dem Kompetenztatbestand des § 52 Abs 1 Z 3 WEG 2002 angefochten werden können (5 Ob 65/10k mwN = RIS-Justiz RS0126186). Erst- und Zweitantragsgegner begehren in ihrem Zwischenantrag auf Feststellung (dessen Auslegung durch das Rekursgericht keine der Parteien in dritter Instanz in Zweifel zieht) jedoch nicht die Aufhebung einer bestehenden Benützungsregelung in einer dem Außerstreitrichter vorbehaltenen Auseinandersetzung über eine Benützungsregelung nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG 2002. Sie begehren die Feststellung, dass eine Vertragspartei der Benützungsvereinbarungen Wohnungseigentumsorganisator iSd § 24 WEG 1975 bzw § 38 WEG 2002 gewesen ist und

– als rechtliche Konsequenz – die genannten Bestimmungen auf die Vereinbarungen anzuwenden sind. Der Kompetenztatbestand des § 52 Abs 1 Z 3 WEG 2002 erfasst eine derartige isolierte Feststellung von rechtlichen Qualifikationen nicht.⁸ Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass vorläufige Benützungsregelungen grundsätzlich im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach dem Kompetenztatbestand des Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002 angefochten werden können (5 Ob 65/10k mwN = RIS-Justiz RS0126186). Erst- und Zweitantragsgegner begehren in ihrem Zwischenantrag auf Feststellung (dessen Auslegung durch das Rekursgericht keine der Parteien in dritter Instanz in Zweifel zieht) jedoch nicht die Aufhebung einer bestehenden Benützungsregelung in einer dem Außerstreitrichter vorbehaltenen Auseinandersetzung über eine Benützungsregelung nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002. Sie begehren die Feststellung, dass eine Vertragspartei der Benützungsvereinbarungen Wohnungseigentumsorganisator iSd Paragraph 24, WEG 1975 bzw Paragraph 38, WEG 2002 gewesen ist und, – als rechtliche Konsequenz – die genannten Bestimmungen auf die Vereinbarungen anzuwenden sind. Der Kompetenztatbestand des Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002 erfasst eine derartige isolierte Feststellung von rechtlichen Qualifikationen nicht.

9. Die Zulässigkeit des Zwischenantrags auf Feststellung setzt zudem voraus, dass ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis oder Recht vorliegt. Bloße rechtliche Qualifikationen, Eigenschaften oder Vorfragen eines Rechts sind nicht feststellungsfähig (RIS-Justiz RS0038902 [T3]), wie die Anwendbarkeit einer konkreten Rechtsnorm (5 Ob 190/08i zu § 18c MRG; RIS-Justiz RS0038898 [T4]).⁹ Die Zulässigkeit des Zwischenantrags auf Feststellung setzt zudem voraus, dass ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis oder Recht vorliegt. Bloße rechtliche Qualifikationen, Eigenschaften oder Vorfragen eines Rechts sind nicht feststellungsfähig (RIS-Justiz RS0038902 [T3]), wie die Anwendbarkeit einer konkreten Rechtsnorm (5 Ob 190/08i zu Paragraph 18 c, MRG; RIS-Justiz RS0038898 [T4]).

10. Die rechtliche Qualifikation einer – am wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht beteiligten und von der Rechtskraftwirkung des Zwischenfeststellungsantrags daher nicht erfassten (vgl Deixler/Hübner in Fasching/Konecny² § 236 ZPO Rz 4) – Person als Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 24 WEG 1975 oder § 38 Abs 1 Z 1 WEG 2002 zum Zeitpunkt des Abschlusses von Benützungsvereinbarungen ist nicht feststellungsfähig. Der zweite Teil des Zwischenantrags auf Feststellung, die Anwendbarkeit der zitierten Bestimmungen auf geschlossene Benützungsvereinbarungen ist lediglich rechtliche Konsequenz der genannten rechtlichen Qualifikation und ebenfalls kein feststellbares Rechtsverhältnis.¹⁰ Die rechtliche Qualifikation einer – am wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht beteiligten und von der Rechtskraftwirkung des Zwischenfeststellungsantrags daher nicht erfassten vergleiche Deixler/Hübner in Fasching/Konecny² Paragraph 236, ZPO Rz 4) – Person als Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des Paragraph 24, WEG 1975 oder Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 zum Zeitpunkt des Abschlusses von Benützungsvereinbarungen ist nicht feststellungsfähig. Der zweite Teil des Zwischenantrags auf Feststellung, die Anwendbarkeit der zitierten Bestimmungen auf geschlossene Benützungsvereinbarungen ist lediglich rechtliche Konsequenz der genannten rechtlichen Qualifikation und ebenfalls kein feststellbares Rechtsverhältnis.

11. Der Zwischenfeststellungsantrag ist aus diesen Erwägungen nicht zulässig und zurückzuweisen.

12. Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 78 Abs 1 AußStrG.¹² Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 78, Absatz eins, AußStrG.

Textnummer

E116570

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00147.16B.1122.000

Im RIS seit

05.01.2017

Zuletzt aktualisiert am

25.10.2021

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