

TE OGH 2015/7/14 5Ob203/14k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin E***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Joham und Mag. Voggenberger GesbR, Rechtsanwaltskanzlei in Eugendorf, gegen die Antragsgegner 1. S***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Christian M. Egger, Rechtsanwalt in Salzburg, 2. I***** GmbH, *****, vertreten durch Loimer Scharzenberger-Preis, Rechtsanwälte Partnerschaft in Salzburg, 3. C***** L*****, 4. F***** H*****, 5. S***** GmbH, *****, 6. DI Dr. F***** P*****, 7. G***** S*****, 8. M***** L*****, 9. F***** GmbH, *****, 10. B***** S*****, 11. T***** W*****, 12. F***** P*****, 13. M***** Y*****, 14. S***** L*****, 15. B***** L*****, 16. H***** K*****, und 17. W***** K*****, beide *****, 18. E***** M*****, wegen § 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 1. Oktober 2014, GZ 22 R 312/14g-31, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Neumarkt bei Salzburg vom 23. Juni 2014, GZ 4 MSch 10/13b-24, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin E***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Joham und Mag. Voggenberger GesbR, Rechtsanwaltskanzlei in Eugendorf, gegen die Antragsgegner 1. S***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Christian M. Egger, Rechtsanwalt in Salzburg, 2. I***** GmbH, *****, vertreten durch Loimer Scharzenberger-Preis, Rechtsanwälte Partnerschaft in Salzburg, 3. C***** L*****, 4. F***** H*****, 5. S***** GmbH, *****, 6. DI Dr. F***** P*****, 7. G***** S*****, 8. M***** L*****, 9. F***** GmbH, *****, 10. B***** S*****, 11. T***** W*****, 12. F***** P*****, 13. M***** Y*****, 14. S***** L*****, 15. B***** L*****, 16. H***** K*****, und 17. W***** K*****, beide *****, 18. E***** M*****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 1. Oktober 2014, GZ 22 R 312/14g-31, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Neumarkt bei Salzburg vom 23. Juni 2014, GZ 4 MSch 10/13b-24, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Erst- und der Zweitanspruchsgegnerin jeweils 447,98 EUR (darin jeweils 74,66 EUR an Umsatzsteuer) an Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortungen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Parteien sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 172 GB *****. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohn- und Geschäftszentrum.

Dkfm. H*****, der Geschäftsführer der (nunmehrigen) Antragstellerin und einer weiteren Gesellschaft, die bis 1. 1. 2007 Verwalterin der Liegenschaft war, kümmerte sich als treibende Kraft um die Umsetzung eines Gesamtkonzepts für das Wohn- und Geschäftszentrum. Dabei nahm er mit den zu Beginn im Objekt ansässigen Mit- und Wohnungseigentümern, die aus gewerblichen Gründen Interesse an einem entsprechenden Bekanntheitsgrad haben mussten, Kontakt auf, ob sie gewillt seien, sich an einer „Werbesäule“ (folgend: Pylon) zu beteiligen und dort mit einem Schriftzug aufzuscheinen. Nur jene Mit- und Wohnungseigentümer, die auf dem Pylon aufscheinen würden, sollten hierfür Kosten tragen. Von Anfang an war geplant und es wurde auch so umgesetzt, dass die S***** AG (fortan nur mehr: AG) an prominenter Stelle auf dem Pylon platziert sein sollte. Konkret wurde der Pylon mit dem Schriftzug SCS (soll heißen: Shopping-Center-S*****) übertitelt und darunter schienen die Unternehmensbezeichnungen auf. Zweck des Pylons war es, jenen Unternehmen, die dies wünschten und die sich daran beteiligten, eine Werbefläche zu bieten. Dkfm. H***** war es auch ein Anliegen, dass der Schriftzug SCS aufschien, weil er einen Wiedererkennungseffekt erhoffte, was anderen egal war. Es war nie die Rede davon, dass anderen Mit- und Wohnungseigentümern, insbesondere jenen, die das Objekt zu Wohnzwecken nutzen, Kosten aus dem Pylon erwachsen sollten.

Der Pylon wurde in den ersten Monaten der Errichtung des Wohn- und Geschäftszentrums, jedenfalls noch vor 2002, aufgestellt und stand seitdem bis zu seiner Neugestaltung unverändert auf der Allgemeinfläche der Liegenschaft.

Es gab ursprünglich weder eine Eigentümerversammlung noch eine (mündliche oder schriftliche) Abstimmung darüber, wer mit welchen Mitteln und auf Basis welcher Rechtsgrundlage diesen Pylon errichtet oder errichtet hatte. Seit seinem Bestehen gab es keinerlei Beschwerden oder Missfallensäußerungen irgendeines Miteigentümers dahin, der Pylon sei zu Unrecht vorhanden; kurz: sein Bestand wurde von allen Mit- und Wohnungseigentümern geduldet.

Im Zuge des Umbaus des Marktes der AG und auf Betreiben der Erstantragsgegnerin sowie deren Mieterin (AG) plante diese ein Gesamtkonzept, um die Attraktivität des Objekts zu steigern. Die AG erklärte sich bereit, die Kosten für diese Maßnahmen aus eigenem zu tragen, weil sie selbst als größtes und prominentestes Unternehmen vor Ort am meisten von einer entsprechenden Ausgestaltung profitieren würde. So wurden an der Fassade überschüssige Werbeschilder von Unternehmen entfernt, die nicht mehr vorhanden waren, es wurde die Fassade neu gestrichen, und in der Tiefgarage wurde energiesparendes Licht installiert. Im Zuge dessen wurde auch erwogen, den Pylon neu zu gestalten und optisch sowie elektrotechnisch zu „überholen“. Es wurde ein Entwurf erstellt und dieser im Rahmen einer Miteigentümerversammlung, bei der auch Dkfm. H***** anwesend war, in der Form visualisiert, wie er letztlich geplant wurde. Neben der optischen Neugestaltung, dem damit verbundenen Effekt, dass der Pylon nunmehr optisch deutlich „frischer“ und weniger abgenutzt erscheint, und dem Umstand, dass der Schriftzug SCS entfiel, wurden insbesondere jene Firmen- und Unternehmensbezeichnungen entfernt, die nicht mehr existierten und andere, nunmehr bestehende aufgenommen. Anstelle des Schriftzugs SCS erscheint nunmehr das Logo der AG noch prominenter, besonders durch Hervorhebung der „*****“ und des Schriftzugs „E*****“. Auch die übrigen Graphiken, die sich auf andere Unternehmen beziehen, sind besser als bisher sichtbar. Sämtliche Kosten hierfür übernahm die AG oder die Erstantragsgegnerin; weder einzelne Miteigentümer noch die Miteigentümergeinschaft wurden mit Kosten belastet.

In der Planungsphase äußerte Dkfm. H***** mehrfach, mit der Neubespannung des Pylons nicht einverstanden zu sein. Dass er in dieser Phase jemals ins Spiel gebracht hat, es käme ihm (nur) auf den Schriftzug SCS an, steht nicht fest.

In der Eigentümerversammlung am 8. 4. 2013 sprachen sich dann 88,79 % der Anteile dafür aus, die AG zur Umsetzung ihres Plans zu „ermächtigen“, den auf der Liegenschaft errichteten Werbepylon neu zu bespannen und elektrotechnisch zu überholen. Den Befürwortern kam es unabhängig vom hauptsächlichen wirtschaftlichen Interesse der AG darauf an, dass der Pylon optisch ansprechender und vor allem aktueller weiterbestehen sollte. Der Pylon wurde dann auch tatsächlich am 26. 3. 2014 entsprechend dem Entwurf erneuert und befindet sich „in neuem Gewand“ an seinem alten Platz.

Die Antragstellerin beantragte die Aufhebung des Beschlusses der Eigentümergeinschaft vom 8. 4. 2013 und

brachte dazu im Wesentlichen und zusammengefasst vor, dass der Pylon nur von einigen interessierten Wohnungseigentümern finanziert worden sei. Errichtung und Bestand des Pylons seien in Absprache und mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer im Jahre 2000 erfolgt und jahrelang unbeanstandet geblieben. Betreffend Errichtung und Nutzung des Pylons sei demnach eine Benützungsvereinbarung zustande gekommen, deren Gegenstand einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft nicht zugänglich sei. Der angefochtene Beschluss der Eigentümergemeinschaft sei daher nichtig und aufzuheben. Die Antragstellerin habe seinerzeit den Pylon nur deshalb akzeptiert, weil der Hinweis auf das SCS an prominenter Stelle wahrnehmbar gewesen, nunmehr aber zur Gänze weggefallen und der Hinweis auf „S*****“ überdimensioniert sei.

Erst- und Zweitantragsgegnerin beantragten Antragsabweisung und wandten - zusammengefasst - ein, dass der angefochtene Beschluss einen Gegenstand der Verwaltung betroffen habe. Der Beschlussanschlag sei am 5. 7. 2013 erfolgt, der Sachantrag erst am 7. 10. 2013 bei Gericht eingelangt und daher verspätet. Es lägen aber auch inhaltlich keine Anfechtungsgründe vor, weil die beschlossene Maßnahme eine Verbesserung darstelle und für die Mit- und Wohnungseigentümer keine Nachteile bringe. Die Antragstellerin betreibe kein Geschäftslokal im Objekt, sei von der beschlossenen Maßnahme nicht betroffen und ihr Sachantrag schikanös.

Das Erstgericht wies den Sachantrag der Antragstellerin auf der Grundlage des eingangs zusammengefassten Sachverhalts ab. Es war rechtlich der Ansicht, es habe sich aus dem Vorbringen der Antragstellerin kein schlüssiger Hinweis ergeben, warum der auf einer Allgemeinfläche errichtete Pylon nicht im Eigentum der „Wohnungseigentümergemeinschaft“ stehen solle. Selbst wenn man aber mit der Antragstellerin die Ansicht vertreten wollte, es sei zu einer vor 2002 möglich gewesen stillschweigenden Benützungsvereinbarung gekommen, sei daraus für deren Standpunkt nichts zu gewinnen. Der Inhalt der Benützungsvereinbarung sei nämlich nach den Beweisergebnissen dahin anzunehmen, dass sämtliche Miteigentümer mit der Errichtung, dem Bestand und der Beschriftung des Pylons einverstanden gewesen seien, sofern Unternehmen darauf bezeichnet würden, die im Objekt ansässig seien und jenen Miteigentümern die keinen Nutzen aus dem Pylon zögen, keine Kosten entstünden. Dass es den Miteigentümern seinerzeit auf den Schriftzug SCS angekommen sei, stehe nicht fest und es sei auch nicht klar, in welcher Funktion Dkfm. H***** damals überhaupt tätig gewesen sei. Jedenfalls erweise sich der Beschluss der Eigentümergemeinschaft inhaltlich ohnehin als Umsetzung der von der Antragstellerin behaupteten Benützungsvereinbarung. Gleichgültig, ob man die beschlossene Maßnahme als solche der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung qualifizieren wollte, habe die Antragstellerin jedenfalls keine Gründe vorgetragen, die die Aufhebung des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft rechtfertigten. Der Sachantrag müsse daher erfolglos bleiben.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es führte rechtlich aus, dass der Pylon nach der Parteienvereinbarung von Anfang an nicht nur Wohnungseigentümern, sondern jenen Unternehmen habe dienen sollen, die aus gewerblichen Gründen Interesse haben konnten, sich an einer solchen Werbeeinrichtung zu beteiligen, darauf mit einem Schriftzug aufzuscheinen und auch bereit gewesen seien, dafür die Kosten zu tragen. Der Pylon sei also, auch wenn er auf einer Allgemeinfläche und damit im Miteigentum sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer stehe, von Beginn an der allgemeinen Benützung entzogen gewesen, sodass eine Benützungsvereinbarung gemäß § 17 WEG 2002 und damit auch deren Abänderung mangels Verfügbarkeit des Pylons nicht in Betracht komme. Bei der Erteilung der Erlaubnis bloß zur Neubespannung und elektrotechnischen Überholung des bereits bestehenden Pylons an die AG, die Mieterin der Erstantragsgegnerin, handle es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, zumal schon in Punkt 13 des Wohnungseigentumsvertrags festgehalten sei, dass die AG im Sinne der Vereinbarung vom 29. 9. 1998 berechtigt sei, an der Außenseite des Geschäftslokals sowie im Außenbereich des Einkaufszentrums Außenwerbung in der für die E*****-Geschäfte üblichen Art und Weise anzubringen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² § 29 WEG Rz 2). Die Beschlussanfechtung sei daher gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 verfristet. Selbst wenn man von einer Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung und damit von der Rechtzeitigkeit der Beschlussanfechtung ausgehen würde, wäre damit für die Antragstellerin nichts gewonnen, weil sie - abgesehen vom tatsächlich nicht vorliegenden Erfordernis der Einstimmigkeit der Beschlussfassung - keine Anfechtungsgründe iSd §§ 24 Abs 6, 29 Abs 2 und Abs 3 WEG 2002 nenne. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es führte rechtlich aus, dass der Pylon nach der Parteienvereinbarung von Anfang an nicht nur Wohnungseigentümern, sondern jenen Unternehmen habe dienen sollen, die aus gewerblichen Gründen Interesse haben konnten, sich an einer solchen Werbeeinrichtung zu beteiligen, darauf mit einem Schriftzug aufzuscheinen und auch bereit gewesen

seien, dafür die Kosten zu tragen. Der Pylon sei also, auch wenn er auf einer Allgemeinfläche und damit im Miteigentum sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer stehe, von Beginn an der allgemeinen Benützung entzogen gewesen, sodass eine Benützungsvereinbarung gemäß Paragraph 17, WEG 2002 und damit auch deren Abänderung mangels Verfügbarkeit des Pylons nicht in Betracht komme. Bei der Erteilung der Erlaubnis bloß zur Neubespannung und elektrotechnischen Überholung des bereits bestehenden Pylons an die AG, die Mieterin der Erstantragsgegnerin, handle es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, zumal schon in Punkt 13 des Wohnungseigentumsvertrags festgehalten sei, dass die AG im Sinne der Vereinbarung vom 29. 9. 1998 berechtigt sei, an der Außenseite des Geschäftslokals sowie im Außenbereich des Einkaufszentrums Außenwerbung in der für die E*****-Geschäfte üblichen Art und Weise anzubringen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² Paragraph 29, WEG Rz 2). Die Beschlussanfechtung sei daher gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG 2002 verfristet. Selbst wenn man von einer Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung und damit von der Rechtzeitigkeit der Beschlussanfechtung ausgehen würde, wäre damit für die Antragstellerin nichts gewonnen, weil sie - abgesehen vom tatsächlich nicht vorliegenden Erfordernis der Einstimmigkeit der Beschlussfassung - keine Anfechtungsgründe iSd Paragraphen 24, Absatz 6, 29, Absatz 2 und Absatz 3, WEG 2002 nenne.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG zu beurteilen gewesen sei. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zu beurteilen gewesen sei.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen Aktenwidrigkeit, Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung des erstinstanzlichen Sachantrags. Hilfsweise stellt die Antragstellerin auch einen Aufhebungsantrag.

Erst- und Zweitantragsgegnerin erstatteten - freigestellte - Revisionsrekursbeantwortungen jeweils mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragstellerin abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber im Ergebnis nicht berechtigt.

A. Zur Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Verfahrens:

1. Die Antragstellerin macht unter diesen Revisionsrekursgründen geltend, dass sich das Rekursgericht auf eine Urkunde, nämlich die Vereinbarung vom 29. 9. 1998, bezogen habe, die zwar im Wohnungseigentumsvertrag erwähnt werde, im Verfahren jedoch nicht vorgelegen sei. Dennoch interpretiere das Rekursgericht in diese Vereinbarung einen Inhalt, der weder erwiesen sei noch den erstgerichtlichen Feststellungen entspreche. Die AG sei nämlich vormals Miteigentümerin der Liegenschaft gewesen und der Umstand, dass mit dem angefochtenen Beschluss die Art der Gestaltung des Pylons einem nunmehr fremden Dritten - nämlich der AG als nunmehr bloßer Mieterin - zur freien Gestaltung überlassen werde, stelle jedenfalls eine Änderung der seinerzeitigen Benützungsvereinbarung dar.

2. Mit diesen Ausführungen zeigt die Antragstellerin weder einen Mangel des Rekursverfahrens noch eine Aktenwidrigkeit auf, liegt Letztere doch nur dann vor, wenn Feststellungen auf einer aktenwidrigen Grundlage beruhen, wenn also der Inhalt einer Urkunde, eines Protokolls oder eines sonstigen Aktenstücks unrichtig wiedergegeben und infolge dessen ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen wurde (RIS-Justiz RS0043298 [T1]; vgl auch RS0043284 [T3]; RS0043324 [T8]). Tatsächlich wirft die Antragstellerin mit ihren Ausführungen inhaltlich - wie in ihrer Rechtsrüge - dem Rekursgericht eine unrichtige Auslegung einer angeblichen, nach Ansicht der Antragstellerin nur die Mit- und Wohnungseigentümer umfassenden Benützungsvereinbarung vor. 2. Mit diesen Ausführungen zeigt die Antragstellerin weder einen Mangel des Rekursverfahrens noch eine Aktenwidrigkeit auf, liegt Letztere doch nur dann vor, wenn Feststellungen auf einer aktenwidrigen Grundlage beruhen, wenn also der Inhalt einer Urkunde, eines Protokolls oder eines sonstigen Aktenstücks unrichtig wiedergegeben und infolge dessen ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen wurde (RIS-Justiz RS0043298 [T1]; vergleiche auch RS0043284 [T3]; RS0043324 [T8]). Tatsächlich wirft die Antragstellerin mit ihren Ausführungen inhaltlich - wie in ihrer Rechtsrüge - dem Rekursgericht eine unrichtige Auslegung einer angeblichen, nach Ansicht der Antragstellerin nur die Mit- und Wohnungseigentümer umfassenden

Benützungsvereinbarung vor.

B. Zur Rechtsrüge:

Nach Ansicht der Antragstellerin sei die Erlaubnis zur Aufstellung eines Pylons auf einer Allgemeinfläche zu Gunsten mancher Miteigentümer und die Vorgabe der Art der Bewerbung dieser Fläche (Werbung der Unternehmen und Bezeichnung der Liegenschaft als SCS) ein geradezu klassischer Fall einer Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern, die nur einstimmig zustandekommen und nur einstimmig abgeändert werden könne. Stimme daher nicht jeder Mit- und Wohnungseigentümer einer Änderung der Gebrauchsordnung zu, so sei das Abändern einer solchen Benützungsvereinbarung durch eine Beschlussfassung gemäß § 24 WEG 2002 jedenfalls unzulässig und der bekämpfte Beschluss der Eigentümergemeinschaft daher nichtig. Nach Ansicht der Antragstellerin sei die Erlaubnis zur Aufstellung eines Pylons auf einer Allgemeinfläche zu Gunsten mancher Miteigentümer und die Vorgabe der Art der Bewerbung dieser Fläche (Werbung der Unternehmen und Bezeichnung der Liegenschaft als SCS) ein geradezu klassischer Fall einer Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern, die nur einstimmig zustandekommen und nur einstimmig abgeändert werden könne. Stimme daher nicht jeder Mit- und Wohnungseigentümer einer Änderung der Gebrauchsordnung zu, so sei das Abändern einer solchen Benützungsvereinbarung durch eine Beschlussfassung gemäß Paragraph 24, WEG 2002 jedenfalls unzulässig und der bekämpfte Beschluss der Eigentümergemeinschaft daher nichtig.

Dazu hat der Senat Folgendes erwogen:

1. Eine Benützungsvereinbarung bezweckt die vertragliche Zuweisung der gemeinschaftlichen Sache oder körperlich begrenzter Teile dieser Sache zur ausschließlichen Benutzung durch einzelne Teilhaber dauernd oder zumindest für eine bestimmte (längere) Zeit (vgl. RIS-Justiz RS0009664; RS0013577; 5 Ob 205/14d). Es kann allerdings auch eine nicht so weitgehende Bindung gewünscht sein und dann eine nicht bindende bloß faktische Gebrauchsregelung vorliegen (vgl. 4 Ob 537/91 WoBl 1993, 25; 7 Ob 140/09b). 1. Eine Benützungsvereinbarung bezweckt die vertragliche Zuweisung der gemeinschaftlichen Sache oder körperlich begrenzter Teile dieser Sache zur ausschließlichen Benutzung durch einzelne Teilhaber dauernd oder zumindest für eine bestimmte (längere) Zeit vergleiche RIS-Justiz RS0009664; RS0013577; 5 Ob 205/14d). Es kann allerdings auch eine nicht so weitgehende Bindung gewünscht sein und dann eine nicht bindende bloß faktische Gebrauchsregelung vorliegen vergleiche 4 Ob 537/91 WoBl 1993, 25; 7 Ob 140/09b).

2. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 sind Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen (§ 17 Abs 1 WEG 2002), was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließt. Die Übergangsregelung des § 56 Abs 13 WEG 2002 hat aber die nach der alten Rechtslage wirksam (auch konkludent) zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen mit 1. 7. 2002 nicht beseitigt (RIS-Justiz RS0118456 [T1]; 5 Ob 205/14d mwN). 2. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 sind Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen (Paragraph 17, Absatz eins, WEG 2002), was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließt. Die Übergangsregelung des Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 hat aber die nach der alten Rechtslage wirksam (auch konkludent) zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen mit 1. 7. 2002 nicht beseitigt (RIS-Justiz RS0118456 [T1]; 5 Ob 205/14d mwN).

3. Entscheidet die Eigentümergemeinschaft über eine der Liegenschaftsverwaltung durch eine Benützungsvereinbarung entzogene Sache, wie dies die Antragstellerin unter Hinweis auf die vermeintlich vorliegende konkludente Benützungsvereinbarung behauptet, dann liegt nach bereits ergangener Rechtsprechung ein nichtiger Beschluss vor, der nicht den Anfechtungsfristen des § 24 Abs 6, § 29 Abs 1 WEG 2002 unterliegt (5 Ob 4/05g; vgl. auch 5 Ob 250/05h; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 24 WEG Rz 18; allenfalls aA 5 Ob 133/07f). Nach dem Vorbringen der Antragstellerin und den dazu vorliegenden Feststellungen des Erstgerichts kann hier allerdings eine konkludente Benützungsvereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer mit einem ausreichend konkret fassbaren Inhalt gerade nicht angenommen werden. 3. Entscheidet die Eigentümergemeinschaft über eine der Liegenschaftsverwaltung durch eine Benützungsvereinbarung entzogene Sache, wie dies die Antragstellerin unter Hinweis auf die vermeintlich vorliegende konkludente Benützungsvereinbarung behauptet, dann liegt nach bereits ergangener Rechtsprechung ein nichtiger Beschluss vor, der nicht den Anfechtungsfristen des Paragraph 24, Absatz 6,, Paragraph 29, Absatz eins, WEG 2002 unterliegt (5 Ob 4/05g; vergleiche auch 5 Ob 250/05h; Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 24, WEG Rz 18; allenfalls aA 5 Ob 133/07f). Nach dem Vorbringen der Antragstellerin

und den dazu vorliegenden Feststellungen des Erstgerichts kann hier allerdings eine konkludente Benützungsvereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer mit einem ausreichend konkret fassbaren Inhalt gerade nicht angenommen werden.

4. Dkfm. H***** war treibende Kraft bei der Umsetzung eines Gesamtkonzepts für das Wohn- und Geschäftszentrum. Er war damals Geschäftsführer der nunmehrigen Antragstellerin, aber auch einer weiteren Gesellschaft, die bis 1. 1. 2007 Verwalterin der Liegenschaft war. In welcher Funktion Dkfm. H***** betreffend die Verhandlungen über das Werbekonzept tätig war, ist genauso unklar wie der nähere Kreis der damals am Werbekonzept Beteiligten. Aus den Feststellungen des Erstgerichts ist weiters abzuleiten, dass den Beteiligten von Anfang an nicht klar war, auf welcher rechtlichen Basis der Pylon errichtet und Bestand haben sollte. Inhaltlich bleibt offen, ob die Möglichkeit der Nutzung des Pylons nach dem Willen der seinerzeit Beteiligten nur wirtschaftstreibenden Wohnungseigentümern oder auch Mietern eines Wohnungseigentumsobjekts und ob sie nur Gewerbetreibenden oder jedem Selbständigen offen stehen sollte. Unklar ist weiters, wer nach den Vorstellungen der Initiatoren etwa über die Gestaltung des Pylons entscheiden, wer in welchem Umfang für dessen Herstellung und Wartung aufkommen und ob den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern für die Nutzung der Allgemeinfläche ein Benützungsentgelt zustehen sollte. Da somit ganz wesentliche Inhalte einer Benützungsvereinbarung ungeklärt waren, kann infolge mangelnder Bestimmtheit - entgegen der Ansicht der Antragstellerin und der Vorinstanzen - nicht von einem konkludenten Zustandekommen und folglich vom aufrechten Bestand einer Benützungsvereinbarung ausgegangen werden. Damit fehlt es aber auch einer vertraglichen Sonderbeziehung, die den Pylon und seine Verwendung einer Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft entzieht.

5. In die Zuständigkeit der Eigentümerversammlung fallende Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung sind all jene Verfügungen, die dem Zweck der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienen, wie sie sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, im Wesentlichen dem Interesse aller Miteigentümer dienen und keine besonderen Kosten erfordern (RIS-Justiz RS0013573 [T19]). Die in der Eigentümerversammlung am 8. 4. 2013 getroffene Entscheidung, den Werbepylon in der visualisierten Form neu zu bespannen und elektrotechnisch überholen zu lassen, ist eine solche Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, deren Entscheidungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft mangels wirksamer Sondervereinbarung nicht entzogen war. Die Antragstellerin hat den Beschluss der Eigentümergemeinschaft nicht innerhalb der Frist des § 24 Abs 6 AußStrG angefochten und auch inhaltlich keinen der dort genannten Anfechtungsgründe geltend gemacht. Das Erstgericht hat daher den Sachantrag der Antragstellerin im Ergebnis zutreffend abgewiesen. Der Revisionsrekurs muss demnach erfolglos bleiben.

5. In die Zuständigkeit der Eigentümerversammlung fallende Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung sind all jene Verfügungen, die dem Zweck der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienen, wie sie sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, im Wesentlichen dem Interesse aller Miteigentümer dienen und keine besonderen Kosten erfordern (RIS-Justiz RS0013573 [T19]). Die in der Eigentümerversammlung am 8. 4. 2013 getroffene Entscheidung, den Werbepylon in der visualisierten Form neu zu bespannen und elektrotechnisch überholen zu lassen, ist eine solche Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, deren Entscheidungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft mangels wirksamer Sondervereinbarung nicht entzogen war. Die Antragstellerin hat den Beschluss der Eigentümergemeinschaft nicht innerhalb der Frist des Paragraph 24, Absatz 6, AußStrG angefochten und auch inhaltlich keinen der dort genannten Anfechtungsgründe geltend gemacht. Das Erstgericht hat daher den Sachantrag der Antragstellerin im Ergebnis zutreffend abgewiesen. Der Revisionsrekurs muss demnach erfolglos bleiben.

6. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG (iVm § 52 Abs 2 WEG 2002). Es entspricht der Billigkeit, sich dabei am Obsiegen zu orientieren. Der von der Erstantragsgegnerin verzeichnete Streitgenossenzuschlag gebührt nicht, weil deren Vertreter nicht für mehrere Personen eingeschritten ist und der Erstantragsgegnerin auch nicht mehrere Parteien gegenüberstanden (§ 15 RATG).

6. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002). Es entspricht der Billigkeit, sich dabei am Obsiegen zu orientieren. Der von der Erstantragsgegnerin verzeichnete Streitgenossenzuschlag gebührt nicht, weil deren Vertreter nicht für mehrere Personen eingeschritten ist und der Erstantragsgegnerin auch nicht mehrere Parteien gegenüberstanden (Paragraph 15, RATG).

Textnummer

E112042

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00203.14K.0714.000

Im RIS seit

27.09.2015

Zuletzt aktualisiert am

02.02.2021

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