

TE OGH 1977/11/9 8Ob527/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.11.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hager als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fedra, Dr. Benisch, Dr. Thoma und Dr. Kralik als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) G*, Angestellter, *, 2.) K*, Steuerberater, ebenda, 3.) L*, Haushalt, ebenda, 4.) E*, Haushalt, ebenda, 5.) *, Angestellter, ebenda, 6.) D*, Kaufmann, ebenda, sämtliche vertreten durch Dr. Ernst Schilcher, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, wider die beklagte Partei M*, Pensionistin, *, vertreten durch Dr. Franz Eckert und Dr. Friedrich Ecker Rechtsanwälte in Baden, wegen Ausschließung eines Wohnungseigentümers (Streitwert S 25.000,-) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 14. Februar 1977, GZ 7 R 18/77-27, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Kreisgerichtes Wiener Neustadt vom 8. November 1976, GZ 2 Cg 1192/75-22, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit S 1.968,30 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin die Umsatzsteuer von S 145,80) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind zu 3433/9968stel, drei weitere Personen zu 1267/9968stel und die Beklagte zu 5268/9968stel Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ. * Grundbuch der KG. * mit dem Hause G*. Mit sämtlichen Miteigentumsanteilen ist Wohnungseigentum verbunden, und zwar bei der Beklagten hinsichtlich im Erdgeschoß befindlicher Geschäftsräume sowie hinsichtlich fünf früher als Fremdenzimmer verwendeter Räume und einer Zweizimmerwohnung im ersten Stock. Das Haus G* wurde aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet. Die Beklagte trifft eine monatliche Zahlungsverpflichtung von S 2.655,52, die sich aus einer anteilmäßigen Rückzahlungsrate von S 1.261,70, einem Betriebskostenanteil von S 693,93, einem anteiligen Reinigungsgeld von S 384,50, einem Beitrag für den vereinbarten Reparaturfonds von S 189,23 und einem anteiligen Verwaltungshonorar von S 126,15 zusammensetzt.

Mit der am 4. April 1975 eingebrachten Klage begehren die Kläger den Ausschluß der Beklagten aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ. * KG. * sowie nach mehrfacher Modifizierung des ursprünglich auf Zahlung von S 11.010,61 gerichteten Leistungsbegehren Zahlung von 4 % Zinsen aus S 11.010,61 vom 4. April bis 28. Dezember 1975, aus S 32.254,69 vom 29. Dezember 1975 bis 12. Jänner 1976 und aus S 1.513,80 seit 13. Jänner 1976. Sie machen die Ausschließungsgründe nach § 10 Abs 1 lit a und c Wohnungseigentumsgesetz 1948 geltend und führen hiezu aus: Die Beklagte komme seit Jahren den ihr als Miteigentümerin obliegenden Zahlungsverpflichtungen nicht nach, obwohl sie auf Grund ihrer Einkommensverhältnisse, insbesondere aus der

Vermietung der in ihrem Wohnungseigentum stehenden Räume leicht hiezu in der Lage wäre. Gegen die Beklagte hätten bereits drei Klagen zu 2 Cg 558/71, 2 Cg 877/72 und 2 Cg 1682/73 des Kreisgerichtes Wiener Neustadt auf Ausschließung aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingebracht werden müssen, weil die Beklagte ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen sei. Sie habe in diesen Verfahren jeweils erst im Laufe des Verfahrens bezahlt, um den Ausschluß abzuwenden. Nach Schluß der mündlichen Verhandlung im Verfahren 2 Cg 1682/73 am 3. Mai 1974 habe die Beklagte neuerlich bis Dezember 1974 keine Zahlungen geleistet und den bis dahin aufgelaufenen Rückstand von S 18.588,57 erst am 18. Dezember 1974 bezahlt. Ab Jänner 1975 habe sie wieder keine Zahlungen geleistet, sodaß bis zur Klagseinbringung wieder ein Rückstand von S 11.010,61 aufgelaufen sei. Sie komme ihren Verpflichtungen aus der Eigentumsgemeinschaft auch dadurch nicht nach, daß sie als Mehrheitseigentümerin ihre Zustimmung zur Vornahme dringender Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Hause verweigere. Die verrosteten Regenrinnen seien instandzusetzen, das Haustor und die Haustüre seien zu streichen und das Stiegenhaus auszumalen. Seit der Fertigstellung des Hauses im Jahre 1960 sei nichts mehr geschehen. Auch die Tochter der Beklagten, die ebenfalls Miteigentümerin sei, sei zum 31. Dezember 1973 mit S 369,33 im Rückstand gewesen und habe seither bis zur Klagseinbringung nichts mehr bezahlt. Deren Rückstand habe sich inzwischen auf S 4.044,42 erhöht. Die Beklagte als Mehrheitseigentümerin verweigere ihre Zustimmung zur Geltendmachung der rückständigen Beträge gegen ihre Tochter. Die Beklagte mache durch dieses rücksichtslose und grob ungehörige Verhalten den im Hause wohnenden Miteigentümern, das seien alle Miteigentümer mit Ausnahme der Tochter der Beklagten, der Miteigentümerin A* und einem noch nicht im Grundbuch eingetragenen neuen Miteigentümer – das Zusammenleben unerträglich. Sie zwingt diese Miteigentümer immer wieder, wegen der unterlassenen Zahlungen für sie in Vorlage zu treten. Die Miteigentümer könnten die für die Beklagte ausgelegten Beträge jeweils erst im Nachhinein im Klagewege hereinbringen. Dies stelle eine derartige Erschwernis und Unleidlichkeit dar, daß den Miteigentümern ein weiteres Zusammenwohnen mit der Beklagten nicht mehr zumutbar sei. Ebenso stelle die Ausnützung des Mehrheitsrechts durch die Beklagte zur Verhinderung der dringenden Reparaturen ein grob ungehöriges Verhalten der Beklagten dar. Sie zwingt dadurch die anderen Miteigentümer immer wieder, Auslagen auf ihre Kosten zur Abwendung eines größeren Schadens am Hause zu tätigen. Mit der am 4. April 1975 eingebrachten Klage begehren die Kläger den Ausschluß der Beklagten aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ. * KG. * sowie nach mehrfacher Modifizierung des ursprünglich auf Zahlung von S 11.010,61 gerichteten Leistungsbegehren Zahlung von 4 % Zinsen aus S 11.010,61 vom 4. April bis 28. Dezember 1975, aus S 32.254,69 vom 29. Dezember 1975 bis 12. Jänner 1976 und aus S 1.513,80 seit 13. Jänner 1976. Sie machen die Ausschließungsgründe nach Paragraph 10, Absatz eins, Litera a und c Wohnungseigentumsgesetz 1948 geltend und führen hiezu aus: Die Beklagte komme seit Jahren den ihr als Miteigentümerin obliegenden Zahlungsverpflichtungen nicht nach, obwohl sie auf Grund ihrer Einkommensverhältnisse, insbesondere aus der Vermietung der in ihrem Wohnungseigentum stehenden Räume leicht hiezu in der Lage wäre. Gegen die Beklagte hätten bereits drei Klagen zu 2 Cg 558/71, 2 Cg 877/72 und 2 Cg 1682/73 des Kreisgerichtes Wiener Neustadt auf Ausschließung aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingebracht werden müssen, weil die Beklagte ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen sei. Sie habe in diesen Verfahren jeweils erst im Laufe des Verfahrens bezahlt, um den Ausschluß abzuwenden. Nach Schluß der mündlichen Verhandlung im Verfahren 2 Cg 1682/73 am 3. Mai 1974 habe die Beklagte neuerlich bis Dezember 1974 keine Zahlungen geleistet und den bis dahin aufgelaufenen Rückstand von S 18.588,57 erst am 18. Dezember 1974 bezahlt. Ab Jänner 1975 habe sie wieder keine Zahlungen geleistet, sodaß bis zur Klagseinbringung wieder ein Rückstand von S 11.010,61 aufgelaufen sei. Sie komme ihren Verpflichtungen aus der Eigentumsgemeinschaft auch dadurch nicht nach, daß sie als Mehrheitseigentümerin ihre Zustimmung zur Vornahme dringender Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Hause verweigere. Die verrosteten Regenrinnen seien instandzusetzen, das Haustor und die Haustüre seien zu streichen und das Stiegenhaus auszumalen. Seit der Fertigstellung des Hauses im Jahre 1960 sei nichts mehr geschehen. Auch die Tochter der Beklagten, die ebenfalls Miteigentümerin sei, sei zum 31. Dezember 1973 mit S 369,33 im Rückstand gewesen und habe seither bis zur Klagseinbringung nichts mehr bezahlt. Deren Rückstand habe sich inzwischen auf S 4.044,42 erhöht. Die Beklagte als Mehrheitseigentümerin verweigere ihre Zustimmung zur Geltendmachung der rückständigen Beträge gegen ihre Tochter. Die Beklagte mache durch dieses rücksichtslose und grob ungehörige Verhalten den im Hause wohnenden Miteigentümern, das seien alle Miteigentümer mit Ausnahme der Tochter der Beklagten, der Miteigentümerin A* und einem noch nicht im Grundbuch eingetragenen neuen Miteigentümer – das Zusammenleben unerträglich. Sie zwingt diese Miteigentümer immer wieder, wegen der unterlassenen Zahlungen für sie in Vorlage zu treten. Die

Miteigentümer könnten die für die Beklagte ausgelegten Beträge jeweils erst im Nachhinein im Klagewege hereinbringen. Dies stelle eine derartige Erschwernis und Unleidlichkeit dar, daß den Miteigentümern ein weiteres Zusammenwohnen mit der Beklagten nicht mehr zumutbar sei. Ebenso stelle die Ausnützung des Mehrheitsrechts durch die Beklagte zur Verhinderung der dringenden Reparaturen ein grob ungehöriges Verhalten der Beklagten dar. Sie zwingt dadurch die anderen Miteigentümer immer wieder, Auslagen auf ihre Kosten zur Abwendung eines größeren Schadens am Hause zu tätigen.

Die Beklagte wendet ein, sie habe dem Erstkläger, der die Verwaltung des Hauses bis zum Jänner 1975 geführt habe, die Verwaltung entzogen und G* zur neuen Verwalterin bestellt. Sowohl sie als auch ihre Tochter hätten die rückständigen Beträge an die neue Verwalterin bezahlt. Zu dem Zahlungsrückstand sei es deshalb gekommen, weil die Beklagte schon in früheren Jahren versucht habe, dem Erstkläger die Verwaltung zu entziehen. Sie habe sich nicht geweigert, notwendige Instandsetzungen im Hause durchführen zu lassen. Die Dachrinne und das Haustor seien instandgesetzt worden. Hinsichtlich der Anstreicherarbeiten habe der Erstkläger nie einen Kostenvoranschlag vorgelegt.

Das Erstgericht gab der Klage auf Ausschluß der Beklagten aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer statt und wies das Zinsenbegehren ab.

Dieses Urteil blieb in dem das Zinsenbegehren abweisenden Teil unangefochten. Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichtes im Sinne der Abweisung des Ausschlußbegehrens ab und sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 1.000,-- übersteigt.

Dagegen richtet sich die Revision der Kläger aus dem Anfechtungsgründe des§ 503 Z 4 ZPO mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes abzuändern.Dagegen richtet sich die Revision der Kläger aus dem Anfechtungsgründe des Paragraph 503, Ziffer 4, ZPO mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes abzuändern.

Rechtliche Beurteilung

Die Beklagte stellt den Antrag, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Untergerichte gingen von folgendem Sachverhalt aus:

Im Verfahren 2 Cg 558/71 des Kreisgerichtes Wiener Neustadt beehrte ein Teil der Miteigentümer mit zusammen 3816/9968stel Anteilen den Ausschluß der Beklagten aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, weil letztere für die Zeit vom Jänner bis einschließlich Mai 1971 mit verschiedenen Leistungen (Betriebskosten, Reinigungsgeld, Reparaturfondsbeitrag, Verwaltungshonorar und Tilgungsraten) in Höhe von S 15.933,03 im Rückstand sei. Im Laufe des Verfahrens wurde ferner vorgebracht, daß die Beklagte war inzwischen einen Teilbetrag von S 12.444,-- gezahlt habe, mit den ihr obliegenden Zahlungen für die folgenden Monate bis einschließlich August 1971 wieder teilweise in Verzug sei. Offenbar infolge Zahlung der geschuldeten Beträge durch die Beklagte schlossen die Parteien in der Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung am 1. Oktober 1971 einen Vergleich, in dem sich die Beklagte zum Ersatz der Verfahrenskosten an die Kläger verpflichtete. Dieselben Miteigentümer beehrten mit der am 14. Februar 1972 zu 2 Cg 877/72 des Kreisgerichtes Wiener Neustadt eingebrachten Klage neuerlich den Ausschluß der Beklagten. Sie sei mit den Betragsleistungen für die Monate Oktober bis einschließlich Dezember 1971 von S 3.818,53 im Rückstand. Nachdem die Beklagte am 9. März 1972 den bis dahin aufgelaufenen Rückstand von S 6.300,-- vor der ersten Tagsatzung bezahlt hatte, schränkten die Kläger bei der Tagsatzung vom 26. April 1972 ihr Begehren auf Kosten ein. Die Beklagte wurde mit Urteil schuldig erkannt, den Klägern S 2.820,65 an Verfahrenskosten zu ersetzen. Dieselben Wohnungseigentümer wie im gegenständlichen Verfahren beehrten mit der am 18. Dezember 1973 zu 2 Cg 1682/73 des Kreisgerichtes Wiener Neustadt neuerlich den Ausschluß der Beklagten aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft und Zahlung rückständiger Beitragsleistungen von S 26.767,55, wovon S 12.984,65 auf das Jahr 1972 und S 13.782,90 auf das Jahr 1973 entfielen. Nach Zahlung des Rückstandes vor der ersten Tagsatzung schränkten die Kläger auf das Ausschlußbegehren ein. In der Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung vom 19. April 1974 machten sie geltend, für die Monate bis April 1974 sei neuerlich ein Rückstand von S 10.622,04 aufgelaufen. Nach nachgewiesener Zahlung dieses Betrages am 19. April 1974 und 2. Mai 1974 schränkten sie in der Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung vom 3. Mai 1974 auf Kosten ein. Etwa im März 1975 ersuchte die Tochter der Beklagten, H*, die Gebäudeverwalterin G* A* sowohl im eigenen Namen als auch im Namen der Beklagten die Verwaltung der Liegenschaft zu übernehmen. G* erklärte sich damit einverstanden. Sie verständigte davon den Erstkläger mit Schreiben vom 12. März 1975, der bisher

die Verwaltung geführt hatte, und ersuchte ihn um Übersendung der Verwaltungsunterlagen. Der Erstkläger reagierte darauf nicht. G* A* verständigte hievon die Beklagte, die aber in dieser Angelegenheit nichts unternahm. Im Mai 1975 übergab die Tochter der Beklagten der Hausverwalterin G* A* einen auf S 10.620,-- lautenden Scheck „zur Zahlung der Darlehensraten“. Kurz drauf fragte G* A* telefonisch beim Klagevertreter an, was sie mit dem Scheck tun solle. Dieser meinte, er könne ihr dazu nichts raten. Hinsichtlich des Verwalterwechsels erklärte er, man solle den Ausgang dieses Prozesses abwarten. Davon verständigte G* A* die Tochter der Beklagten. Letztere nahm es zur Kenntnis, ohne jedoch weitere Weisungen zu erteilen. G* A*, die keine Kenntnis von der Aktenzahl des Darlehens des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hatte, gab der Tochter der Beklagten den Scheck zurück. Im Laufe des gegenständlichen Verfahrens und zwar am 13. Jänner 1976 bezahlte die Beklagte „den restlichen Betrag für 1974 von S 388,57 und die Leistungen bis einschließlich Ende 1975 von S 30.352,32 (das sind Rückzahlungsraten und Betriebskosten mit Ausnahme des Verwaltungshonorars von S 1.513,80)“. Die ihr für Jänner und Februar 1976 obliegenden Leistungen und das Verwaltungshonorar von S 1.513,80 bezahlte sie am 5. Februar 1976. Laut Schuldschein vom 7. Mai 1960 haften die Wohnungseigentümer des Hauses zur ungeteilten Hand für die Rückzahlung des innerhalb von 75 Jahren in jeweils am 1. Jänner und 1. Juli fälligen Tilgungsquoten an den WWF zurückzuzahlenden Darlehens. Die aliquoten Teile der Darlehensraten und der Betriebskosten werden den Wohnungseigentümern vom Hausverwalter monatlich zur Zahlung vorgeschrieben. Die Zahlung an den WWF erfolgt auf ein Girokonto der W* Sparkassa. Für den Fall der nicht zeitgerechten Rückzahlung der Tilgungsquoten werden Verzugszinsen in Höhe der jeweiligen Bankraten pro Monat angerechnet und eingehoben. Die Einzahlungen der Wohnungseigentümer erfolgen zunächst auf ein Konto bei der Sparkassa N*, von dem die halbjährlich fälligen Rückzahlungsraten an den WWF überwiesen werden. Da den Wohnungseigentümern ein Kredit eingeräumt ist, ist gegenüber dem WWF bisher trotz Säumnis der Beklagten kein Verzug eingetreten. Im Hinblick auf die Säumnis der Beklagten wurde dieses Konto aber per 31. Dezember 1975 mit Zinsen von S 440,17 und einer Überziehungsprovision von S 197,16 belastet. Um finanzielle Mittel zur Durchführung anfallender Reparaturen zur Verfügung zu haben, wurde ein Reparaturfonds gebildet, zu dem Beiträge zunächst in der Höhe von 10 %, später von 15 % der an den Fonds zu leistenden Tilgungsquoten, das sind jährlich S 4.297,56, eingehoben wurden. Die von den Klägern vorgeschlagene Erhöhung auf 30 % bzw 40 % dieser seit Jahren unverändert gebliebenen letzten Quote stößt auf den Widerstand, der Beklagten und ihrer Tochter. Aus den Mitteln dieses Reparaturfonds ließ der Erstkläger als Verwalter die unbedingt notwendigen Reparaturen durchführen, so in den letzten Jahren das Anstreichen der Dachrinnen, die Reparatur des Haustores und der Senkgrube sowie das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung. Für größere Reparaturen ist kein Geld vorhanden. Teilweise wurde auch das Reparaturkonto überzogen, das in den nächsten Jahren jedoch wieder ausgeglichen wurde, so daß derzeit ein Betrag von S 700,-- zur Verfügung steht.

Das Erstgericht wies das Zinsenbegehren ab, weil die Kläger als Minderheitseigentümer nicht legitimiert seien, rückständige Rückzahlungsraten, Betriebskosten usw. von anderen Miteigentümern einzufordern. Es erachtete aber den Ausschließungsgrund nach § 22 Abs 1 Z 3 WEG 1975 als gegeben. Die Beklagte sei ihren Zahlungsverpflichtungen aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft seit 1971 jeweils erst nach Einbringung von Klagen nachgekommen. Die häufige und beharrliche Zahlungssäumnis der Beklagten stelle ein rücksichtsloses, anstößiges und grob ungehöriges Verhalten dar, wodurch den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet werde. Für die übrigen Miteigentümer bestehe zufolge der Zahlungssäumnis der Beklagten ständig die Gefahr, daß sie als Solidarschuldner vom Wohnhauswiederaufbaufonds wegen des Rückstandes in Anspruch genommen werden oder daß das Darlehen sogar aufgekündigt werde. Diese Gefahr sei bisher nur dadurch abgewendet worden, daß zur Zahlung der rückständigen Verpflichtungen der Beklagten, auf die mehr als die Hälfte entfalle, ein Kredit herangezogen worden sei. Die Kläger müßten die Spesen dieses Kredites mittragen. Divergenzen mit dem Hausverwalter könnte die Beklagte nicht von deren Zahlungsverpflichtung befreien. Das Erstgericht wies das Zinsenbegehren ab, weil die Kläger als Minderheitseigentümer nicht legitimiert seien, rückständige Rückzahlungsraten, Betriebskosten usw. von anderen Miteigentümern einzufordern. Es erachtete aber den Ausschließungsgrund nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 als gegeben. Die Beklagte sei ihren Zahlungsverpflichtungen aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft seit 1971 jeweils erst nach Einbringung von Klagen nachgekommen. Die häufige und beharrliche Zahlungssäumnis der Beklagten stelle ein rücksichtsloses, anstößiges und grob ungehöriges Verhalten dar, wodurch den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet werde. Für die übrigen Miteigentümer bestehe zufolge der Zahlungssäumnis der Beklagten ständig die Gefahr, daß sie als Solidarschuldner vom Wohnhauswiederaufbaufonds wegen des Rückstandes in Anspruch genommen werden oder daß das Darlehen sogar aufgekündigt werde. Diese Gefahr sei bisher nur dadurch

abgewendet worden, daß zur Zahlung der rückständigen Verpflichtungen der Beklagten, auf die mehr als die Hälfte entfalle, ein Kredit herangezogen worden sei. Die Kläger müßten die Spesen dieses Kredites mittragen. Divergenzen mit dem Hausverwalter könnte die Beklagte nicht von deren Zahlungsverpflichtung befreien.

Das Berufungsgericht führte aus, im Sinne der Bestimmungen des § 29 Abs 2 WEG 1975 seien der Beurteilung der Frage, ob die gegen die Beklagte geltend gemachten Ausschließungsgründe gegeben seien, bereits die Bestimmungen des § 22 dieses Gesetzes zugrunde zu legen. Die Aufzählung der Ausschließungsgründe in dieser Gesetzesstelle sei zwar nur demonstrativ. Der Ausschließungsgrund infolge Zahlungsverzuges der Beklagten nach § 22 Abs 1 Z 1 WEG 1975 sei schon deshalb nicht gegeben, weil die Beklagte vor Schluß der Verhandlung in erster Instanz Zahlung geleistet habe. Die Leistung bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz hebe diesen Ausschließungsgrund auf, ohne daß mangelndes grobes Verschulden an dem Zahlungsverzug nachgewiesen werden müßte. Aber auch das Verhalten der Beklagten in seiner Gesamtheit könne nicht unter dem Gesichtspunkte der in dieser Gesetzesstelle normierten Generalklausel zur Annahme des Ausschließungsgrundes nach dieser Gesetzesstelle führen. Zur Verwirklichung des Tatbestandes der Z 1 müsse eine schwere Pflichtverletzung vorliegen, durch die die Interessen der Gemeinschaft empfindlich beeinträchtigt werden. Dies ergebe sich einmal aus der Bestimmung des § 22 Abs 4 WEG 1975, wonach auch einem durch ein Verhalten nach Abs 1 Z 2 oder Z 3 beeinträchtigten Minderheitseigentümer, der nicht die Unterstützung der Mehrheit zur Ausschließungsklage gefunden hat, diese Klage zustehe, wenn trotz des von ihm erwirkten Unterlassungsurteiles und der hierauf geführten Zwangsvollstreckung das Verhalten beharrlich fortgesetzt werde. Die Aufhebung des Ausschließungsgrundes nach Z 1 werde auch nicht durch grobes Verschulden am Zahlungsverzug ausgeschlossen. Es könnten die Tatbestände für ein und dieselbe Rechtsfolge nicht völlig verschieden gestaltet werden. Eine schwere, die Interessen der Gemeinschaft empfindlich beeinträchtigende Pflichtverletzung der Beklagten liege aber nicht vor. Sie habe in den vorausgegangenen Verfahren die Beträge, mit denen sie in Rückstand geblieben sei, größtenteils jeweils nach Klagseinbringung bezahlt. Durch ihre Säumnis sei auch kein Verzug in der Entrichtung der Zahlungen an den WW-Fonds eingetreten. Die durch ihren Zahlungsverzug entstandene Zinsenbelastung mache nur wenige 100-Schillinge aus. Die während der einzelnen Verfahren eingetretenen Zahlungsverzögerungen fielen nicht allzuschwer ins Gewicht. Es sei der Beklagten auch zugutezuhalten, daß sie der Meinung gewesen sei, die von ihr verlangten Beträge seien nicht richtig berechnet worden. Sie habe auch annehmen können, daß sie die erst im Laufe des vorliegenden Rechtsstreites fällig gewordenen Zahlungen infolge der von ihr ausgesprochenen Enthebung des bisherigen Verwalters nicht mehr an diesen, sondern an die neu bestellte Verwalterin zu leisten habe. Möge die Zahlungssäumnis der Beklagten den Klägern auch Unannehmlichkeiten und erheblichen Ärger bereitet haben, so könne darin dennoch keine schwere Pflichtverletzung erblickt werden. Ähnlich verhalte es sich mit den übrigen Pflichtverletzungen der Beklagten. Die Dachrinnen und das Haustor seien neu gestrichen worden, die Hausbesorgerwohnung sei ausgemalt und die Senkgrube instand gesetzt worden. In der Ablehnung des Ausmalens des Stiegenhauses könne allein schon wegen des Gegenstandes der vorzunehmenden Arbeiten eine schwere Pflichtverletzung nicht erblickt werden. Die Kläger hätten auch keine hinreichenden Gründe für eine Erhöhung der Rücklagen für Instandsetzungen dargetan. Im übrigen räume das WEG 1975 auch den Minderheitseigentümern eine Mitwirkung in der Verwaltung zur Bildung angemessener Rücklagen und zur Durchführung von Arbeiten der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses insofern ein, als sie die Entscheidung des Gerichtes herbeiführen können. Es wäre auch Sache des Verwalters gewesen, die Zahlungsrückstände von der Tochter der Beklagten als Wohnungseigentümerin nötigenfalls im Klagewege einzutreiben. Der Verwalter habe die Gemeinschaft auch gegenüber dem einzelnen Miteigentümer zu vertreten. Er habe auch einen Miteigentümer auf Zahlung der ihm obliegenden Leistungen an die Gemeinschaft zu klagen, ohne dadurch gegen seine Treuepflicht zu verstoßen. Der Ausschluß der Beklagten könne aber auch nicht auf § 22 Abs 1 Z 3 WEG 1975 gegründet werden. Zweck dieser Bestimmungen sei der Schutz der Mitbewohner gegen erhebliche Beeinträchtigungen im Genuß ihrer Wohnung und die Entfernung desjenigen Miteigentümers, der durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Haus- bzw Wohnungsfrieden störe. Weder die der Beklagten anzulastenden Verzögerungen in der Leistung der ihr obliegenden Zahlungen noch ihre Weigerung hinsichtlich der Durchführung von Instandsetzungs- bzw Verbesserungsarbeiten könnten als Störungen des Haus- und Wohnungsfriedens angesehen werden. Ebenso wenig könne darin ein die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigender Gebrauch von Teilen der Liegenschaft, die im Wohnungseigentum der Beklagten stehen, oder die der gemeinsamen Benützung dienen, im Sinne des Ausschließungsgrundes nach § 22 Abs 1 Z 2 WEG 1975 erblickt werden. Das Berufungsgericht führte aus, im Sinne der Bestimmungen des Paragraph 29, Absatz 2, WEG 1975 seien der Beurteilung der Frage, ob die

gegen die Beklagte geltend gemachten Ausschließungsgründe gegeben seien, bereits die Bestimmungen des Paragraph 22, dieses Gesetzes zugrundelegen. Die Aufzählung der Ausschließungsgründe in dieser Gesetzesstelle sei zwar nur demonstrativ. Der Ausschließungsgrund infolge Zahlungsverzuges der Beklagten nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 sei schon deshalb nicht gegeben, weil die Beklagte vor Schluß der Verhandlung in erster Instanz Zahlung geleistet habe. Die Leistung bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz hebe diesen Ausschließungsgrund auf, ohne daß mangelndes grobes Verschulden an dem Zahlungsverzug nachgewiesen werden müßte. Aber auch das Verhalten der Beklagten in seiner Gesamtheit könne nicht unter dem Gesichtspunkte der in dieser Gesetzesstelle normierten Generalklausel zur Annahme des Ausschließungsgrundes nach dieser Gesetzesstelle führen. Zur Verwirklichung des Tatbestandes der Ziffer eins, müsse eine schwere Pflichtverletzung vorliegen, durch die die Interessen der Gemeinschaft empfindlich beeinträchtigt werden. Dies ergebe sich einmal aus der Bestimmung des Paragraph 22, Absatz 4, WEG 1975, wonach auch einem durch ein Verhalten nach Absatz eins, Ziffer 2, oder Ziffer 3, beeinträchtigten Minderheitseigentümer, der nicht die Unterstützung der Mehrheit zur Ausschließungsklage gefunden hat, diese Klage zustehe, wenn trotz des von ihm erwirkten Unterlassungsurteiles und der hierauf geführten Zwangsvollstreckung das Verhalten beharrlich fortgesetzt werde. Die Aufhebung des Ausschließungsgrundes nach Ziffer eins, werde auch nicht durch grobes Verschulden am Zahlungsverzug ausgeschlossen. Es könnten die Tatbestände für ein und dieselbe Rechtsfolge nicht völlig verschieden gestaltet werden. Eine schwere, die Interessen der Gemeinschaft empfindlich beeinträchtigende Pflichtverletzung der Beklagten liege aber nicht vor. Sie habe in den vorausgegangenen Verfahren die Beträge, mit denen sie in Rückstand geblieben sei, größtenteils jeweils nach Klagseinbringung bezahlt. Durch ihre Säumnis sei auch kein Verzug in der Entrichtung der Zahlungen an den WW-Fonds eingetreten. Die durch ihren Zahlungsverzug entstandene Zinsenbelastung mache nur wenige 100-Schillinge aus. Die während der einzelnen Verfahren eingetretenen Zahlungsverzögerungen fielen nicht allzuschwer ins Gewicht. Es sei der Beklagten auch zugutezuhalten, daß sie der Meinung gewesen sei, die von ihr verlangten Beträge seien nicht richtig berechnet worden. Sie habe auch annehmen können, daß sie die erst im Laufe des vorliegenden Rechtsstreites fällig gewordenen Zahlungen infolge der von ihr ausgesprochenen Enthebung des bisherigen Verwalters nicht mehr an diesen, sondern an die neu bestellte Verwalterin zu leisten habe. Möge die Zahlungssäumnis der Beklagten den Klägern auch Unannehmlichkeiten und erheblichen Ärger bereitet haben, so könne darin dennoch keine schwere Pflichtverletzung erblickt werden. Ähnlich verhalte es sich mit den übrigen Pflichtverletzungen der Beklagten. Die Dachrinnen und das Haustor seien neu gestrichen worden, die Hausbesorgerwohnung sei ausgemalt und die Senkgrube instand gesetzt worden. In der Ablehnung des Ausmalens des Stiegenhauses könne allein schon wegen des Gegenstandes der vorzunehmenden Arbeiten eine schwere Pflichtverletzung nicht erblickt werden. Die Kläger hätten auch keine hinreichenden Gründe für eine Erhöhung der Rücklagen für Instandsetzungen dargetan. Im übrigen räume das WEG 1975 auch den Minderheitseigentümern eine Mitwirkung in der Verwaltung zur Bildung angemessener Rücklagen und zur Durchführung von Arbeiten der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses insofern ein, als sie die Entscheidung des Gerichtes herbeiführen können. Es wäre auch Sache des Verwalters gewesen, die Zahlungsrückstände von der Tochter der Beklagten als Wohnungseigentümerin nötigenfalls im Klagewege einzutreiben. Der Verwalter habe die Gemeinschaft auch gegenüber dem einzelnen Miteigentümer zu vertreten. Er habe auch einen Miteigentümer auf Zahlung der ihm obliegenden Leistungen an die Gemeinschaft zu klagen, ohne dadurch gegen seine Treuepflicht zu verstoßen. Der Ausschluß der Beklagten könne aber auch nicht auf Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 gegründet werden. Zweck dieser Bestimmungen sei der Schutz der Mitbewohner gegen erhebliche Beeinträchtigungen im Genuß ihrer Wohnung und die Entfernung desjenigen Miteigentümers, der durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Haus- bzw Wohnungsfrieden störe. Weder die der Beklagten anzulastenden Verzögerungen in der Leistung der ihr obliegenden Zahlungen noch ihre Weigerung hinsichtlich der Durchführung von Instandsetzungs- bzw Verbesserungsarbeiten könnten als Störungen des Haus- und Wohnungsfriedens angesehen werden. Ebenso wenig könne darin ein die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigender Gebrauch von Teilen der Liegenschaft, die im Wohnungseigentum der Beklagten stehen, oder die der gemeinsamen Benützung dienen, im Sinne des Ausschließungsgrundes nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 erblickt werden.

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Die Kläger machen in ihrer Rechtsrüge geltend, die Ausschließungsgründe seien im § 22 WEG 1975 nicht taxativ, sondern nur demonstrativ aufgezählt. Der Ausschließungstatbestand nach § 22 Abs 1 Z 1 WEG 1975 setze keine beharrliche, wiederholte Nichterfüllung der Pflichten aus der Gemeinschaft voraus. Dessen ungeachtet hätten sie aber

den Nachweis erbracht, daß eine beharrliche und absichtliche Pflichtverletzung der Beklagten vorliege. Diese sei seit 1971 mit ihren Zahlungen laufend in Verzug. Sie habe jeweils nur nach Einbringung der Ausschließungsklage in den drei vorangegangenen Prozessen bezahlt, sei aber ihrer Zahlungspflicht sofort nach Beendigung des letzten Rechtsstreites wieder nicht nachgekommen, sodaß sich die Kläger zur gegenständlichen Ausschließungsklage genötigt gesehen hätten. Auch im vorliegenden Verfahren habe die Beklagte erst im Laufe des Verfahrens Zahlung geleistet. Es komme auch nicht darauf an, ob es sich beim Zahlungsrückstand um bedeutende Beträge handle. Im übrigen seien die Beträge, mit denen die Beklagte sowohl in den vorangegangenen Verfahren als auch im gegenständlichen Rechtsstreit in Zahlungsverzug gewesen sei, keinesfalls unbedeutend. In der wiederholten Nichterfüllung liege ein schwere Pflichtverletzung der Beklagten besonders unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Zahlung jeweils nur mit Hilfe vor gerichtlichen Schritten habe erreicht werden können. Es sei den Miteigentümern einfach nicht zumutbar, daß das Minimum an Gemeinschaftsverpflichtung der Beklagten nur über das Gericht und allenfalls im Exekutionswege erzwungen werden könne. Dieses Verhalten der Beklagten komme an Schwere und Bedeutung jedem einzelnen der Ausschließungsgründe des § 22 Z 1 bis 3 WEG 1975 gleich. Die Beklagte bereite den anderen Miteigentümern durch ihren beharrlichen Zahlungsverzug schon seit fünf Jahren Ärger und Unannehmlichkeiten. Ein Miteigentümer, der den anderen auf solche Weise dauernd das Zusammenleben verleide, setze damit einen Ausschließungsgrund. Die übrigen Pflichtverletzungen der Beklagten stellten zwar nicht für sich allein, wohl aber im Zusammenhang mit dem beharrlichen Zahlungsverzug einen Ausschließungsgrund dar. Die Kläger machen in ihrer Rechtsrüge geltend, die Ausschließungsgründe seien im Paragraph 22, WEG 1975 nicht taxativ, sondern nur demonstrativ aufgezählt. Der Ausschließungstatbestand nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 setze keine beharrliche, wiederholte Nichterfüllung der Pflichten aus der Gemeinschaft voraus. Dessen ungeachtet hätten sie aber den Nachweis erbracht, daß eine beharrliche und absichtliche Pflichtverletzung der Beklagten vorliege. Diese sei seit 1971 mit ihren Zahlungen laufend in Verzug. Sie habe jeweils nur nach Einbringung der Ausschließungsklage in den drei vorangegangenen Prozessen bezahlt, sei aber ihrer Zahlungspflicht sofort nach Beendigung des letzten Rechtsstreites wieder nicht nachgekommen, sodaß sich die Kläger zur gegenständlichen Ausschließungsklage genötigt gesehen hätten. Auch im vorliegenden Verfahren habe die Beklagte erst im Laufe des Verfahrens Zahlung geleistet. Es komme auch nicht darauf an, ob es sich beim Zahlungsrückstand um bedeutende Beträge handle. Im übrigen seien die Beträge, mit denen die Beklagte sowohl in den vorangegangenen Verfahren als auch im gegenständlichen Rechtsstreit in Zahlungsverzug gewesen sei, keinesfalls unbedeutend. In der wiederholten Nichterfüllung liege ein schwere Pflichtverletzung der Beklagten besonders unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Zahlung jeweils nur mit Hilfe vor gerichtlichen Schritten habe erreicht werden können. Es sei den Miteigentümern einfach nicht zumutbar, daß das Minimum an Gemeinschaftsverpflichtung der Beklagten nur über das Gericht und allenfalls im Exekutionswege erzwungen werden könne. Dieses Verhalten der Beklagten komme an Schwere und Bedeutung jedem einzelnen der Ausschließungsgründe des Paragraph 22, Ziffer eins bis 3 WEG 1975 gleich. Die Beklagte bereite den anderen Miteigentümern durch ihren beharrlichen Zahlungsverzug schon seit fünf Jahren Ärger und Unannehmlichkeiten. Ein Miteigentümer, der den anderen auf solche Weise dauernd das Zusammenleben verleide, setze damit einen Ausschließungsgrund. Die übrigen Pflichtverletzungen der Beklagten stellten zwar nicht für sich allein, wohl aber im Zusammenhang mit dem beharrlichen Zahlungsverzug einen Ausschließungsgrund dar.

Zutreffend haben die Untergerichte auf Grund der Bestimmungen des § 29 Abs 2 WEG 1975 der Beurteilung der Frage, ob gegen die Beklagte Ausschließungsgründe vorliegen, die Bestimmungen des § 22 WEG 1975 zugrunde gelegt. Was den auf Pflichtverletzungen der Beklagten gestützten Ausschließungsgrund betrifft, so bestimmt § 22 Abs 1 Z 1 WEG 1975, daß ein Wohnungseigentümer auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen ist, wenn er seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, besonders die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung leistet. Zahlt der beklagte Miteigentümer vor Schluß der mit Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen. Für den Ausschließungstatbestand der Nichterfüllung von Pflichten aus der Gemeinschaft, insbesondere durch Nichtleistung der obliegenden Zahlungen genügt der objektive Verzug und ist daher ein Verschulden nicht erforderlich (vgl. Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, § 22 RdZl 21; Meinhart, Wohnungseigentumsgesetz 1975 S 186). Es kommt daher für den auf Nichtzahlung der auf die Beklagte anteilmäßig entfallenden Tilgungsraten für das auf der ganzen Liegenschaft aufgenommene Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds und der quotenmäßigen Betriebs- und Instandhaltungskosten gegründeten Ausschlußgrund nicht darauf an, daß eine beharrliche Nichtzahlung vorliegt. Es

bedarf hier auch nicht der Untersuchung, ob ein Verzug nur mit unbedeutenden Leistungen die Ausschließung des Wohnungseigentümers zu rechtfertigen vermag, da es sich bei dem Betrag, mit dem die Beklagte bei Einbringung der Ausschließungsklage in Verzug war, um einen nicht unbedeutenden Betrag handelte. Die Ausschließung ist jedoch an die weitere Bedingung geknüpft, daß der Beklagte auch nicht bis zum Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung leistet. Diese dem § 21 Abs 2 MG nachgebildete Bestimmung (vgl. JAB zu § 10 WEG 1948, 676 der Beilagen zu den sten. Prot. des NR. V GP. und JAB zu § 22 WEG 1975, 1681 der Beilagen zu den sten. Prot. des NR. XIII GP.) weicht aber insoferne von den Bestimmungen des § 21 Abs 2 MG ab, als sie die Aufhebung des Ausschließungsgrundes nicht davon abhängig macht, daß den beklagten Miteigentümer an dem Zahlungsverzug kein grobes Verschulden trifft. Im Unterschied zu § 21 Abs 2 MG wird der Ausschließungsgrund aufgehoben, ohne daß der Nachweis eines mangelnden groben Verschuldens erforderlich wäre (vgl. Faistenberger-Barta-Call, aaO RdZl 29 zu § 22 S 600; Zingher MietenG 16. Auflage Anm 3 zu § 10 WEG 1948, S 270). Nach den Feststellungen hat die Beklagte vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den gesamten geschuldeten Rückstand, somit auch die auf sie quotenmäßig entfallenden Kosten für die Instandsetzung der Dachrinnen und des Hauseingangstores bezahlt. Die Beharrlichkeit der Nichtzahlung der Beklagten in den dem gegenständlichen Recht streit vorangegangenen Jahren und auch während dieses Rechtsstreites könnte sich in diesem Zusammenhang nur in der Wertung des Grades des Verschuldens am Zahlungsverzug auswirken. Wie bereits oben dargelegt wurde, ist aber die Klage infolge Zahlung auch dann abzuweisen, wenn den beklagten Miteigentümer ein grobes Verschulden an der nicht rechtzeitigen Zahlung der Beträge trifft. Zutreffend haben die Untergerichte auf Grund der Bestimmungen des Paragraph 29, Absatz 2, WEG 1975 der Beurteilung der Frage, ob gegen die Beklagte Ausschließungsgründe vorliegen, die Bestimmungen des Paragraph 22, WEG 1975 zugrunde gelegt. Was den auf Pflichtverletzungen der Beklagten gestützten Ausschließungsgrund betrifft, so bestimmt Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975, daß ein Wohnungseigentümer auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen ist, wenn er seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, besonders die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung leistet. Zahlt der beklagte Miteigentümer vor Schluß der mit Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen. Für den Ausschließungsstatbestand der Nichterfüllung von Pflichten aus der Gemeinschaft, insbesondere durch Nichtleistung der obliegenden Zahlungen genügt der objektive Verzug und ist daher ein Verschulden nicht erforderlich vergleiche Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, Paragraph 22, RdZl 21; Meinhart, Wohnungseigentumsgesetz 1975 S 186). Es kommt daher für den auf Nichtzahlung der auf die Beklagte anteilmäßig entfallenden Tilgungsraten für das auf der ganzen Liegenschaft aufgenommene Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds und der quotenmäßigen Betriebs- und Instandhaltungskosten gegründeten Ausschlußgrund nicht darauf an, daß eine beharrliche Nichtzahlung vorliegt. Es bedarf hier auch nicht der Untersuchung, ob ein Verzug nur mit unbedeutenden Leistungen die Ausschließung des Wohnungseigentümers zu rechtfertigen vermag, da es sich bei dem Betrag, mit dem die Beklagte bei Einbringung der Ausschließungsklage in Verzug war, um einen nicht unbedeutenden Betrag handelte. Die Ausschließung ist jedoch an die weitere Bedingung geknüpft, daß der Beklagte auch nicht bis zum Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung leistet. Diese dem Paragraph 21, Absatz 2, MG nachgebildete Bestimmung vergleiche JAB zu Paragraph 10, WEG 1948, 676 der Beilagen zu den sten. Prot. des NR. V Gesetzgebungsperiode und JAB zu Paragraph 22, WEG 1975, 1681 der Beilagen zu den sten. Prot. des NR. XIII Gesetzgebungsperiode weicht aber insoferne von den Bestimmungen des Paragraph 21, Absatz 2, MG ab, als sie die Aufhebung des Ausschließungsgrundes nicht davon abhängig macht, daß den beklagten Miteigentümer an dem Zahlungsverzug kein grobes Verschulden trifft. Im Unterschied zu Paragraph 21, Absatz 2, MG wird der Ausschließungsgrund aufgehoben, ohne daß der Nachweis eines mangelnden groben Verschuldens erforderlich wäre vergleiche Faistenberger-Barta-Call, aaO RdZl 29 zu Paragraph 22, S 600; Zingher MietenG 16. Auflage Anmerkung 3, zu Paragraph 10, WEG 1948, S 270). Nach den Feststellungen hat die Beklagte vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den gesamten geschuldeten Rückstand, somit auch die auf sie quotenmäßig entfallenden Kosten für die Instandsetzung der Dachrinnen und des Hauseingangstores bezahlt. Die Beharrlichkeit der Nichtzahlung der Beklagten in den dem gegenständlichen Recht streit vorangegangenen Jahren und auch während dieses Rechtsstreites könnte sich in diesem Zusammenhang nur in der Wertung des Grades des Verschuldens am Zahlungsverzug auswirken. Wie bereits oben dargelegt wurde, ist aber die Klage infolge Zahlung auch dann abzuweisen, wenn den beklagten Miteigentümer ein grobes Verschulden an der nicht rechtzeitigen Zahlung der Beträge trifft.

Es ist richtig, daß auf Grund der generalklauselartigen Anführung der Nichterfüllung der Pflichten aus der Gemeinschaft mit der Beifügung „besonders“ die Nichtleistung der obliegenden Zahlungen als Ausschließungsgrund nicht auf eine taxative Aufzählung der Ausschließungsgründe in Z 1 geschlossen werden kann. Da sich aber der festgestellte Sachverhalt in der Nichtzahlung der der Beklagten anteilmäßig obliegenden Zahlungen an Tilgungsraten, Betriebs- und Instandhaltungskosten, damit in dem Tatbestandsmerkmal der Nichterfüllung der ihr obliegenden Zahlungen nach Z 1 erschöpft und die Aufhebung dieses Ausschließungsgrundes durch nachträgliche Zahlung auch durch grobes Verschulden an der Nichterfüllung etwa bei beharrlicher Nichtzahlung nicht gehindert wird, geht es nicht an, ein und denselben Sachverhalt unter Heranziehung der Generalklausel einer völlig verschiedenen Wertung mit der Folge der Ausschließung zu unterziehen. Nach den getroffenen Feststellungen wurden die Kläger nicht etwa auf Grund ihrer Mitverantwortung zur persönlichen Zahlung für die der Beklagten obliegenden Leistungen herangezogen. Ob allenfalls eine andere Beurteilung vorzunehmen wäre, wenn etwa die Miteigentümer zufolge ihrer Mitverantwortung zur Zahlung für den säumigen Miteigentümer herangezogen werden, sie dadurch allenfalls selbst in finanzielle Bedrängnis geraten oder es dadurch gar zur Aufkündigung eines Wohnbau- oder Instandhaltungsdarlehens kommt, braucht hier nicht untersucht zu werden, weil ein solcher Fall nicht vorliegt. Es ist richtig, daß auf Grund der generalklauselartigen Anführung der Nichterfüllung der Pflichten aus der Gemeinschaft mit der Beifügung „besonders“ die Nichtleistung der obliegenden Zahlungen als Ausschließungsgrund nicht auf eine taxative Aufzählung der Ausschließungsgründe in Ziffer eins, geschlossen werden kann. Da sich aber der festgestellte Sachverhalt in der Nichtzahlung der der Beklagten anteilmäßig obliegenden Zahlungen an Tilgungsraten, Betriebs- und Instandhaltungskosten, damit in dem Tatbestandsmerkmal der Nichterfüllung der ihr obliegenden Zahlungen nach Ziffer eins, erschöpft und die Aufhebung dieses Ausschließungsgrundes durch nachträgliche Zahlung auch durch grobes Verschulden an der Nichterfüllung etwa bei beharrlicher Nichtzahlung nicht gehindert wird, geht es nicht an, ein und denselben Sachverhalt unter Heranziehung der Generalklausel einer völlig verschiedenen Wertung mit der Folge der Ausschließung zu unterziehen. Nach den getroffenen Feststellungen wurden die Kläger nicht etwa auf Grund ihrer Mitverantwortung zur persönlichen Zahlung für die der Beklagten obliegenden Leistungen herangezogen. Ob allenfalls eine andere Beurteilung vorzunehmen wäre, wenn etwa die Miteigentümer zufolge ihrer Mitverantwortung zur Zahlung für den säumigen Miteigentümer herangezogen werden, sie dadurch allenfalls selbst in finanzielle Bedrängnis geraten oder es dadurch gar zur Aufkündigung eines Wohnbau- oder Instandhaltungsdarlehens kommt, braucht hier nicht untersucht zu werden, weil ein solcher Fall nicht vorliegt.

Soweit die Kläger die Ausschließung auch auf die Weigerung der Beklagten, einer Erhöhung der vereinbarten Rücklage von 15 % auf 30 % oder 40 % der an den WW-Fonds zu leistenden Tilgungsraten zuzustimmen, stützen, ist davon auszugehen, daß bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 überhaupt keine gesetzliche Regelung hinsichtlich der Bildung von Rücklagen bestand. Die Bildung solcher Rücklagen und ebenso deren Erhöhung setzte bis dahin eine Vereinbarung der Miteigentümer, somit die Zustimmung aller Miteigentümer voraus. Die Verweigerung der Zustimmung der Beklagten zu einer Erhöhung der Rücklage konnte schon mangels einer solchen Vereinbarung eine Verletzung von Pflichten aus der Gemeinschaft nicht erfüllen. Aber auch nach dem WEG 1975 besteht keine unbedingte Pflicht, eine Rücklage zu bilden. Die Mehrheit kann sie im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beschließen (§ 14 Abs 1 Z 2), die Minderheit kann deren Bildung oder angemessene Erhöhung nur im Wege einer gerichtlichen Entscheidung herbeiführen (§ 15 Abs 1 Z 2). Daß die Kläger eine solche Entscheidung erwirkt hätten, wurde nicht behauptet. Aus der Weigerung der Beklagten, der von der Minderheit vorgeschlagenen Erhöhung der Rücklage zuzustimmen, kann daher auch nach der neuen Rechtslage nicht eine Verletzung von Pflichten aus der Gemeinschaft abgeleitet werden. Soweit die Kläger die Ausschließung auch auf die Weigerung der Beklagten, einer Erhöhung der vereinbarten Rücklage von 15 % auf 30 % oder 40 % der an den WW-Fonds zu leistenden Tilgungsraten zuzustimmen, stützen, ist davon auszugehen, daß bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 überhaupt keine gesetzliche Regelung hinsichtlich der Bildung von Rücklagen bestand. Die Bildung solcher Rücklagen und ebenso deren Erhöhung setzte bis dahin eine Vereinbarung der Miteigentümer, somit die Zustimmung aller Miteigentümer voraus. Die Verweigerung der Zustimmung der Beklagten zu einer Erhöhung der Rücklage konnte schon mangels einer solchen Vereinbarung eine Verletzung von Pflichten aus der Gemeinschaft nicht erfüllen. Aber auch nach dem WEG 1975 besteht keine unbedingte Pflicht, eine Rücklage zu bilden. Die Mehrheit kann sie im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beschließen (Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2,), die Minderheit kann deren Bildung oder angemessene Erhöhung nur im Wege einer gerichtlichen Entscheidung herbeiführen (Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer

2.). Daß die Kläger eine solche Entscheidung erwirkt hätten, wurde nicht behauptet. Aus der Weigerung der Beklagten, der von der Minderheit vorgeschlagenen Erhöhung der Rücklage zuzustimmen, kann daher auch nach der neuen Rechtslage nicht eine Verletzung von Pflichten aus der Gemeinschaft abgeleitet werden.

Soweit sich die Ausschließungsklage darauf stützt, die Beklagte verweigere den Klägern ihre Zustimmung, die rückständigen Beträge von der Tochter der Beklagten einzutreiben, hat schon das Berufungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, daß dem bestellten Verwalter alle Verwaltungshandlungen zukommen und mit seiner Bestellung die Miteigentümer von der Vornahme selbständiger Verwaltungshandlungen ausgeschlossen sind (vgl. Meinhard aaO S 163; MietSlg 21.091; MietSlg 27.102; 8 Ob 526/77). Auch dem einzelnen Miteigentümer gegenüber vertritt der Verwalter alle Miteigentümer, also die Gemeinschaft. Als Vertreter aller Miteigentümer ist es seine Aufgabe, auch von einzelnen Miteigentümern rückständige Beträge, notfalls auch mittels Klage einzutreiben (vgl. Klang Kommentar2 III, 1119 Z 6; Faistenberger-Barta-Call, S 446 RdZl 40 zu § 17; Meinhard aaO S 163; MietSlg 16.019; MietSlg 27.102). Es wäre daher nicht Sache der Kläger, sondern die des gemeinsam bestellten Verwalter gewesen, als Vertreter aller Miteigentümer von der Tochter der Beklagten die rückständigen Beträge notfalls mit Klage einzutreiben. Daß die Beklagte als Mehrheitseigentümerin dem Verwalter etwa die Weisung erteilt habe, Beitragsrückstände von ihrer Tochter nicht einzutreiben, wurde nicht behauptet; eine solche Weisung wäre – selbst wenn sie erteilt worden wäre – wohl als rechtswidrige Weisung vom Verwalter nicht zu befolgen (vgl. Faistenberger-Barta-Call, aaO S 452 RdZl 52 ff zu § 17). Soweit sich die Ausschließungsklage darauf stützt, die Beklagte verweigere den Klägern ihre Zustimmung, die rückständigen Beträge von der Tochter der Beklagten einzutreiben, hat schon das Berufungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, daß dem bestellten Verwalter alle Verwaltungshandlungen zukommen und mit seiner Bestellung die Miteigentümer von der Vornahme selbständiger Verwaltungshandlungen ausgeschlossen sind vergleiche Meinhard aaO S 163; MietSlg 21.091; MietSlg 27.102; 8 Ob 526/77). Auch dem einzelnen Miteigentümer gegenüber vertritt der Verwalter alle Miteigentümer, also die Gemeinschaft. Als Vertreter aller Miteigentümer ist es seine Aufgabe, auch von einzelnen Miteigentümern rückständige Beträge, notfalls auch mittels Klage einzutreiben vergleiche Klang Kommentar2 römisch drei, 1119 Ziffer 6,; Faistenberger-Barta-Call, S 446 RdZl 40 zu Paragraph 17,; Meinhard aaO S 163; MietSlg 16.019; MietSlg 27.102). Es wäre daher nicht Sache der Kläger, sondern die des gemeinsam bestellten Verwalter gewesen, als Vertreter aller Miteigentümer von der Tochter der Beklagten die rückständigen Beträge notfalls mit Klage einzutreiben. Daß die Beklagte als Mehrheitseigentümerin dem Verwalter etwa die Weisung erteilt habe, Beitragsrückstände von ihrer Tochter nicht einzutreiben, wurde nicht behauptet; eine solche Weisung wäre – selbst wenn sie erteilt worden wäre – wohl als rechtswidrige Weisung vom Verwalter nicht zu befolgen vergleiche Faistenberger-Barta-Call, aaO S 452 RdZl 52 ff zu Paragraph 17,).

Es ist dem Berufungsgerichte auch darin beizupflichten, daß der festgestellte Sachverhalt auch nicht den Ausschließungsgrund des § 22 Abs 1 Z 3 WEG 1975 erfüllt. Wie bereits oben dargelegt wurde, erfüllt die Nichtzahlung der der Beklagten obliegenden Leistungen an sich alle Tatbestandsmerkmale des Spezialtatbestandes der Z 1. Daß die Verletzung der Pflichten eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft mit Ärger und Unannehmlichkeiten für die anderen Miteigentümer verbunden ist, ist eine zwangsläufige Folge solcher Pflichtverletzungen und kann daher nicht als zusätzliches Tatbestandselement für die gleichzeitige Unterstellung eines und desselben Sachverhaltes unter den Spezialtatbestand der Z 3 angesehen werden. Es mag sein, daß für die anderen Miteigentümer dadurch, besonders bei beharrlicher Pflichtverletzung eines Miteigentümers unter Umständen „wirtschaftlich und gesellschaftlich unerträgliche Verhältnisse“ (vgl. JAB zu § 10 WEG 1948) entstehen können. Der Gesetzgeber hätte dem dadurch Rechnung tragen können, daß er – wie im § 21 Abs 2 MG – die Aufhebung des Ausschließungsgrundes durch nachträgliche Erfüllung vom mangelnden groben Verschulden des Miteigentümers am Zahlungsrückstand abhängig macht. Wenn er diese Bestimmung trotz sonstiger Nachbildung nicht in § 22 Abs 1 Z 1 WEG 1975 übernommen hat, kann die Nichterfüllung der Pflichten aus der Gemeinschaft durch einen Miteigentümer trotz des Ärgers und der Unannehmlichkeiten, die damit unter Umständen für die anderen Miteigentümer verbunden sind, mangels Erfüllung des Tatbestandes der Z 1 nicht dem Ausschließungstatbestand der Z 3 unterstellt werden. Dazu kommt, daß von dem Ärger und den Unannehmlichkeiten, die mit solchen Pflichtverletzungen verbunden sind, Wohnungseigentümer, die nicht im Hause wohnen, im gleichen Maße betroffen sind wie die im Hause wohnenden Wohnungseigentümer. Der Ausschließungstatbestand der Z 3 ist aber eine im Interesse des geordneten „Zusammenlebens der Mitbewohner“ geschaffene Schutzbestimmung. Es ist dem Berufungsgerichte auch darin beizupflichten, daß der festgestellte Sachverhalt auch nicht den Ausschließungsgrund des Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 erfüllt. Wie bereits oben dargelegt wurde, erfüllt die Nichtzahlung der der Beklagten obliegenden Leistungen an sich alle

Tatbestandsmerkmale des Spezialtatbestandes der Ziffer eins, Daß die Verletzung der Pflichten eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft mit Ärger und Unannehmlichkeiten für die anderen Miteigentümer verbunden ist, ist eine zwangsläufige Folge solcher Pflichtverletzungen und kann daher nicht als zusätzliches Tatbestandselement für die gleichzeitige Unterstellung eines und desselben Sachverhaltes unter den Spezialtatbestand der Ziffer 3, angesehen werden. Es mag sein, daß für die anderen Miteigentümer dadurch, besonders bei beharrlicher Pflichtverletzung eines Miteigentümers unter Umständen „wirtschaftlich und gesellschaftlich unerträgliche Verhältnisse“ (vergleiche JAB zu Paragraph 10, WEG 1948) entstehen können. Der Gesetzgeber hätte dem dadurch Rechnung tragen können, daß er – wie im Paragraph 21, Absatz 2, MG – die Aufhebung des Ausschließungsgrundes durch nachträgliche Erfüllung vom mangelnden groben Verschulden des Miteigentümers am Zahlungsrückstand abhängig macht. Wenn er diese Bestimmung trotz sonstiger Nachbildung nicht in Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 übernommen hat, kann die Nichterfüllung der Pflichten aus der Gemeinschaft durch einen Miteigentümer trotz des Ärgers und der Unannehmlichkeiten, die damit unter Umständen für die anderen Miteigentümer verbunden sind, mangels Erfüllung des Tatbestandes der Ziffer eins, nicht dem Ausschließungstatbestand der Ziffer 3, unterstellt werden. Dazu kommt, daß von dem Ärger und den Unannehmlichkeiten, die mit solchen Pflichtverletzungen verbunden sind, Wohnungseigentümer, die nicht im Hause wohnen, im gleichen Maße betroffen sind wie die im Hause wohnenden Wohnungseigentümer. Der Ausschließungstatbestand der Ziffer 3, ist aber eine im Interesse des geordneten „Zusammenlebens der Mitbewohner“ geschaffene Schutzbestimmung.

Aus allen diesen Erwägungen mußte daher der Revision der Kläger ein Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E801007

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0080OB00527.77.1109.000

Im RIS seit

29.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

29.01.2026

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