jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/11/4 5Ob243/08h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.11.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Ing. Rudolf S*****, vertreten durch Mag. Rudolf Schweighofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Bernd W*****, 2. Richard F*****, 3. Gertrude F*****, 4. Rosa S*****, 5. Gertraude C*****, 6. Engelbert K*****, 7. Irene K*****, 8. Ing. Günter Bernhard G*****, 9. Herbert W*****, 10. Andrzej T*****, 11. Hermine H*****, 12. Walter D*****, 13. Dr. Kerstin B*****, 14. Ferdinand L*****, 15. Josef G*****, 16. Annemarie G*****, 17. Kurt A*****, 18. Annemarie I*****, 19. Herbert H*****, 20. Mag. Robert S*****, 21. Renate G*****, 22. Rudolf G*****, 23. Gertrude A*****, 24. Karl L*****, 25. Magda L*****, 26. Elfriede B*****, 27. Ing. Gerald D*****, 28. Silvia R*****, 29. Norbert S*****, 30. Ingeborg Maria F*****, 31. Herbert S*****, 32. Mag. Walter H*****, 33. Sabrija M*****, 34. Dr. Elisabeth W*****, 35. Johann F*****, 36. DI Gerhard H*****, 37. Günter Z*****, 38. Eugen S*****, 39. Friederike S*****, 40. Heinz T*****, 41. Maria T*****, 42. Erwin S*****, 43. Eva S*****, 44. Walter R*****, 45. Claudia S*****, 46. Gertrude V*****, 47. Johann V*****, 48. Eva P*****, 49. Friederike F*****, 50. Martin F*****, 51. Anjlee P*****, 52. Dr. Ilse B*****, 53. Brigitta H*****, 54. Alfred P*****, 55. Eva P*****, 56. Gertraud J*****, 57. Gerhard J*****, 58. Sonja S*****, 59. Sieglinde K*****, 60. Mag. Edith T*****, 61. Dr. Hans T*****, 62. Erwin W*****, 63. Elisabeth W*****, 64. Maria L*****, 65. Rudolf S*****, 66. Karin S*****, 67. Kristina J*****, 68. Hans Peter S*****, 69. Karl N*****, 70. Anna N*****, 71. Annemarie H*****, 72. Emil H*****, 73. Mehmet A*****, 74. Alexandra B*****, 75. Thomas G*****, 76. Sabine G*****, 77. Mag. Andrea S*****, 78. Ing. Theodor P*****, 79. Susanne K*****, 80. Ryszard C*****, 81. Alfred S*****, 82. Ingrid S*****, 83. Ilirjan X*****, 84. Andoneta X*****, 85. Bisera G*****, 86. Zlatan G*****, 87. Irene W*****, 88. Günther Z*****, 89. Tania Valery Villena Vega De Z*****, 90. Sadula D*****, 91. Nuredin D*****, 92. Horst Oswald M*****, 93. Ali Ö*****, 94. Emus Ö*****, 95. Jasna S*****, 96. Dragan S*****, 97. Alexander P*****, alle *****, wegen § 52 Abs 1 Z 3 WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juli 2008, GZ 41 R 1/08p-115, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Ing. Rudolf S*****, vertreten durch Mag. Rudolf Schweighofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Bernd W*****, 2. Richard F*****, 3. Gertrude F*****, 4. Rosa S*****, 5. Gertraude C*****, 6. Engelbert K*****, 7. Irene K*****, 8. Ing. Günter Bernhard G*****, 9. Herbert W*****, 10. Andrzej T*****, 11. Hermine H*****, 12. Walter D*****, 13. Dr. Kerstin B*****, 14. Ferdinand L*****, 15. Josef G*****, 16. Annemarie G*****, 17. Kurt A*****, 18. Annemarie I*****, 19. Herbert H*****, 20. Mag. Robert S*****, 21. Renate G*****, 22. Rudolf G*****, 23. Gertrude A*****, 24. Karl L*****, 25. Magda L*****, 26. Elfriede B*****, 27. Ing. Gerald D*****, 28. Silvia R*****, 29. Norbert S*****, 30. Ingeborg Maria F*****, 31. Herbert S*****, 32. Mag. Walter H*****, 33. Sabrija M*****, 34. Dr. Elisabeth W*****, 35. Johann F*****, 36. DI Gerhard H*****,

37. Günter Z*****, 38. Eugen S*****, 39. Friederike S*****, 40. Heinz T*****, 41. Maria T*****, 42. Erwin S*****, 43. Eva S*****, 44. Walter R*****, 45. Claudia S*****, 46. Gertrude V*****, 47. Johann V*****, 48. Eva P*****, 49. Friederike F*****, 50. Martin F*****, 51. Anjlee P*****, 52. Dr. Ilse B*****, 53. Brigitta H*****, 54. Alfred P*****, 55. Eva P*****, 56. Gertraud J*****, 57. Gerhard J*****, 58. Sonja S*****, 59. Sieglinde K*****, 60. Mag. Edith T*****, 61. Dr. Hans T*****, 62. Erwin W*****, 63. Elisabeth W*****, 64. Maria L*****, 65. Rudolf S*****, 66. Karin S*****, 67. Kristina J*****, 68. Hans Peter S*****, 69. Karl N*****, 70. Anna N*****, 71. Annemarie H*****, 72. Emil H*****, 73. Mehmet A*****, 74. Alexandra B*****, 75. Thomas G*****, 76. Sabine G*****, 77. Mag. Andrea S*****, 78. Ing. Theodor P*****, 79. Susanne K*****, 80. Ryszard C*****, 81. Alfred S*****, 82. Ingrid S*****, 83. Ilirjan X*****, 84. Andoneta X*****, 85. Bisera G*****, 86. Zlatan G*****, 87. Irene W*****, 88. Günther Z*****, 89. Tania Valery Villena Vega De Z*****, 90. Sadula D*****, 91. Nuredin D*****, 92. Horst Oswald M*****, 93. Ali Ö*****, 94. Emus Ö*****, 95. Jasna S*****, 96. Dragan S*****, 97. Alexander P*****, alle *****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juli 2008, GZ 41 R 1/08p-115, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG i V m § 52 Abs 2 WEG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt ein Wohnungseigentümer gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG die Durchsetzung von bereits einige Jahre zurückliegenden Mehrheitsbeschlüssen über eine Gebäudesanierung, in der unter anderem eine Fassadensanierung ohne Vollwärmedämmung enthalten war. Inzwischen hat sich ein erheblicher Teil der Wohnungseigentümer für eine Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung hiefür entschlossen. Ein dementsprechender Mehrheitsbeschluss wurde wegen formaler Mängel aufgehoben. Ein anderer Mehrheitsbeschluss befindet sich im zweiten Rechtsgang eines Anfechtungsverfahrens.Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt ein Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die Durchsetzung von bereits einige Jahre zurückliegenden Mehrheitsbeschlüssen über eine Gebäudesanierung, in der unter anderem eine Fassadensanierung ohne Vollwärmedämmung enthalten war. Inzwischen hat sich ein erheblicher Teil der Wohnungseigentümer für eine Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung hiefür entschlossen. Ein dementsprechender Mehrheitsbeschluss wurde wegen formaler Mängel aufgehoben. Ein anderer Mehrheitsbeschluss befindet sich im zweiten Rechtsgang eines Anfechtungsverfahrens.

Die Vorinstanzen haben das Begehren auf Durchsetzung des Individualrechts des Antragstellers nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG abgewiesen. Das Rekursgericht führte dazu aus, dass sämtliche Wohnungseigentümer darin übereinstimmten, dass die Sanierungsarbeiten durchzuführen seien und lediglich Uneinigkeit über das konkrete Ausmaß der erforderlichen Arbeiten bestehe. Diesfalls gehe es nicht an, die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft in das Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG zu verlagern. Primär hätten darüber die Wohnungseigentümer im Rahmen der vorgesehenen Willensbildungsprozesse zu entscheiden.Die Vorinstanzen haben das Begehren auf Durchsetzung des Individualrechts des Antragstellers nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG abgewiesen. Das Rekursgericht führte dazu aus, dass sämtliche Wohnungseigentümer darin übereinstimmten, dass die Sanierungsarbeiten durchzuführen seien und lediglich Uneinigkeit über das konkrete Ausmaß der erforderlichen Arbeiten bestehe. Diesfalls gehe es nicht an, die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft in das Verfahren nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu verlagern. Primär hätten darüber die Wohnungseigentümer im Rahmen der vorgesehenen Willensbildungsprozesse zu entscheiden.

Rechtliche Beurteilung

Dem Revisionsrekurswerber ist zuzugestehen, dass ein Individualanspruch eines Minderheitseigentümers nach§ 30 Abs 1 Z 1 WEG auch dann besteht, wenn die Mehrheit die Durchführung der Arbeiten zwar beschlossen, aber unangemessen lange aufgeschoben hat (vgl 5 Ob 133/94 = MietSlg 46/39).Dem Revisionsrekurswerber ist zuzugestehen, dass ein Individualanspruch eines Minderheitseigentümers nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auch dann besteht, wenn die Mehrheit die Durchführung der Arbeiten zwar beschlossen, aber unangemessen lange aufgeschoben hat vergleiche 5 Ob 133/94 = MietSlg 46/39).

Daneben ist jedoch erforderlich, dass die vom einzelnen Wohnungseigentümer durchzusetzenden Arbeiten unter dem Aspekt der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit auch tatsächlich geboten sind, ansonsten es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung und Durchführung der Erhaltungsarbeiten zu bleiben hat (vgl 5 Ob 210/01w = SZ 74/194; RIS-Justiz RS0116139).Daneben ist jedoch erforderlich, dass die vom einzelnen Wohnungseigentümer durchzusetzenden Arbeiten unter dem Aspekt der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit auch tatsächlich geboten sind, ansonsten es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung und Durchführung der Erhaltungsarbeiten zu bleiben hat vergleiche 5 Ob 210/01w = SZ 74/194; RIS-Justiz RS0116139).

Der erkennende Senat vertritt unter Zustimmung der Lehre die Ansicht, dass ein restriktives Verständnis des Erhaltungsbegriffs des § 3 Abs 1 MRG im Zusammenhang mit § 30 Abs 1 Z 1 WEG geboten ist. Letztere Bestimmung soll Abhilfe nur gegen eine unzumutbare Untätigkeit der Mehrheit bei Dringlichkeit der Arbeiten bieten (vgl 5 Ob 116/07f = Zak 2008, 274; Call in WoBl 2002, 93; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 14 zu § 30 WEG unter Hinweis auf die EB zur RV zum WEG 1975 240 BlgNR XIII. GP zu § 13 Z 5 WEG 1975). Schon zur Rechtsvorgängerbestimmung des hier in Frage stehenden Individualrechts sollte dem Einzelnen Abhilfe nur gegen eine geradezu unzumutbare Untätigkeit bei der Erhaltung des Hauses geboten werden.Der erkennende Senat vertritt unter Zustimmung der Lehre die Ansicht, dass ein restriktives Verständnis des Erhaltungsbegriffs des Paragraph 3, Absatz eins, MRG im Zusammenhang mit Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG geboten ist. Letztere Bestimmung soll Abhilfe nur gegen eine unzumutbare Untätigkeit der Mehrheit bei Dringlichkeit der Arbeiten bieten vergleiche 5 Ob 116/07f = Zak 2008, 274; Call in WoBl 2002, 93; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 14 zu Paragraph 30, WEG unter Hinweis auf die EB zur Regierungsvorlage zum WEG 1975 240 BlgNR römisch XIII. Gesetzgebungsperiode zu Paragraph 13, Ziffer 5, WEG 1975). Schon zur Rechtsvorgängerbestimmung des hier in Frage stehenden Individualrechts sollte dem Einzelnen Abhilfe nur gegen eine geradezu unzumutbare Untätigkeit bei der Erhaltung des Hauses geboten werden.

Derartige Umstände wurden im gegenständlichen Fall nicht behauptet.

Von der dargestellten Rechtsprechung gedeckt, hat das Rekursgericht das Begehren des Antragstellers auch im Hinblick auf den stattfindenden Willensbildungsprozess, der möglicherweise zu einer Abänderung der früheren Mehrheitsbeschlüsse führen wird, abgelehnt.

Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG stellen sich in diesem Zusammenhang nichtRechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG stellen sich in diesem Zusammenhang nicht.

Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels des Antragstellers zu führen.

Textnummer

E89131

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00243.08H.1104.000

Im RIS seit

04.12.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at