

TE OGH 2008/1/22 50b116/07f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.01.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1) Kaspar L*****, 2) Marianne L*****, vertreten durch Dr. Hansjörg Zink, Dr. Georg Petzer, Dr. Herbert Marschitz und Dr. Peter Petter, Rechtsanwälte in Kufstein, und 3) Brigitte Sch*****, vertreten durch Dr. Waltraud Dagostin, 6330 Kufstein, Baumgartnerstraße 14, und 4) Sigfrid G*****, wider die Antragsgegner 1) Bartl L***** GmbH, *****, 2) Ingeborg Maria B*****, 3) Helga C*****, 4) Agnes P*****, 5) Ingeborg N*****, 6) Ing. Gerhard K*****, 7) Mag. Eva-Maria P*****, 8) Edeltraud M*****, 9) Emma G*****, 10) Katharina Ü*****, 11) Monika P*****, 12) Hubert E*****, 13) Karl-Heinz C*****, 14) Elisabeth G*****, 15) Christhild P*****, 16) Hermann P*****, vertreten durch Dillersberger & Atzl, Rechtsanwälte in Kufstein, 17) Arno M*****, 18) Eva T*****, 19) Anton G*****, 20) Mag. Dr. Karl Z*****, 21) Nikolaus R*****, 22) Ralph H*****, 23) Hermann M*****, 24) Barbara M*****, 25) Mag. Martina N*****, 26) Dr. Helmut N*****, 27) L***** Familien-Privatstiftung, *****, 28) L*****-Privatstiftung, *****, 29) Elfriede G*****, 30) Herbert G*****, 31) Herbert R*****, 32) Gerda R*****, wegen Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des 16.-Antragsgegners Hermann P***** gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck vom 23. Februar 2007, GZ 2 R 291/06t-67, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Kufstein vom 12. April 2006, GZ 4 Msch 139/01s-63, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Kosten des Rekursverfahrens.

Text

Begründung:

Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** . Auf dem Grundstück sind vier aneinander gebaute Wohnhäuser mit den Anschriften B*****straße 8, 10, 12 und 14 errichtet.

Die Antragsteller begehrt zuletzt unter Hinweis darauf, dass die Gebäude mit der Anschrift B*****straße 8, 10 und 12 bereits entsprechend saniert worden seien, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten am Gebäude 14, nämlich

eine Fassadendämmung inklusive Putzfärbung und Wärmedämmung der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecke, den Austausch der Stiegenhausfenster und Nebenarbeiten.

Das Erstgericht wies den Antrag im zweiten Rechtsgang mit der Begründung ab, dass die erwünschten wärmedämmenden Maßnahmen ohne gleichzeitigen Austausch der Fenster, der nicht begehrt worden sei, wirtschaftlich nicht sinnvoll und technisch nicht einwandfrei durchgeführt werden könnten.

Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung dahingehend ab, dass den Antragsgegnern die Durchführung der genannten Erhaltungsarbeiten binnen drei Monaten aufgetragen wurde. Es hielt die Beweisrüge insofern für stichhältig, als die Breite der Fensterrahmen nicht feststellbar sei und nur bei einer geringeren Breite als 3 cm eine wärmedämmende Maßnahme nach dem Stand der Technik nicht erfolgen könne. Ausgehend von dem schriftlichen Gutachten als einzigem vom Erstgericht herangezogenen Beweismittel könne ohne Durchführung einer Rekursverhandlung von der Feststellung, dass die Fenster zu schmal für eine sinnvolle Wärmedämmung seien, abgegangen werden. Nach der Entscheidung 5 Ob 289/03s und dem durch die Verweisung auf § 3 MRG weiten, „dynamischen“ oder „elastischen“ Erhaltungsbegriff habe das Gericht bei der Entscheidung über Anträge nach § 30 Abs 2 Z 1 WEG 2002 einen großzügigen Beurteilungsspielraum. Bei der Interessenabwägung im vorliegenden Fall sei der Zustand der Gesamtliegenschaft von erheblicher Bedeutung und zu berücksichtigen, dass die Antragsteller mit den geforderten Maßnahmen nur jenen Standard herbeiführen wollten, über den drei Viertel der Wohnungseigentumsanlage bereits verfügten. Durch den Effekt der Wärmedämmung würde sich die Amortisationszeit der Kosten der begehrten Maßnahmen auch unter der Voraussetzung, dass in den beiden Wohnungen die Fenster nicht ausgetauscht würden, nur unwesentlich um rund ein halbes Jahr von 12,8 auf 13,37 Jahre verlängern. Die für die geforderten Maßnahmen erforderlichen Kosten stünden in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Allgemeinzustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen, weshalb der Antrag gerechtfertigt sei. Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung dahingehend ab, dass den Antragsgegnern die Durchführung der genannten Erhaltungsarbeiten binnen drei Monaten aufgetragen wurde. Es hielt die Beweisrüge insofern für stichhältig, als die Breite der Fensterrahmen nicht feststellbar sei und nur bei einer geringeren Breite als 3 cm eine wärmedämmende Maßnahme nach dem Stand der Technik nicht erfolgen könne. Ausgehend von dem schriftlichen Gutachten als einzigem vom Erstgericht herangezogenen Beweismittel könne ohne Durchführung einer Rekursverhandlung von der Feststellung, dass die Fenster zu schmal für eine sinnvolle Wärmedämmung seien, abgegangen werden. Nach der Entscheidung 5 Ob 289/03s und dem durch die Verweisung auf Paragraph 3, MRG weiten, „dynamischen“ oder „elastischen“ Erhaltungsbegriff habe das Gericht bei der Entscheidung über Anträge nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 einen großzügigen Beurteilungsspielraum. Bei der Interessenabwägung im vorliegenden Fall sei der Zustand der Gesamtliegenschaft von erheblicher Bedeutung und zu berücksichtigen, dass die Antragsteller mit den geforderten Maßnahmen nur jenen Standard herbeiführen wollten, über den drei Viertel der Wohnungseigentumsanlage bereits verfügten. Durch den Effekt der Wärmedämmung würde sich die Amortisationszeit der Kosten der begehrten Maßnahmen auch unter der Voraussetzung, dass in den beiden Wohnungen die Fenster nicht ausgetauscht würden, nur unwesentlich um rund ein halbes Jahr von 12,8 auf 13,37 Jahre verlängern. Die für die geforderten Maßnahmen erforderlichen Kosten stünden in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Allgemeinzustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen, weshalb der Antrag gerechtfertigt sei.

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs mit dem Vorbringen, die Entscheidung des Rekursgerichts verstoße gegen das Gebot des rechtlichen Gehörs und leide an einem relevanten Mangel im Hinblick auf die Nichteinhaltung des § 182a ZPO. In rechtlicher Hinsicht wird vorgebracht, dass sich ein Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten nicht gegen einzelne Miteigentümer, sondern nur an alle Mit- und Wohnungseigentümer richten dürfe und vom Verwalter zu vollziehen sei. Im Übrigen sei das Rekursgericht von einem schrankenlosen und nicht dem im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur gebundenen Ermessen ausgegangen. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 WEG 2002 seien durch den Hinweis auf § 3 MRG determiniert und es sei zwischen der Behebung von ernsten Schäden und Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs zu unterscheiden. In jedem Fall sei eine besondere Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu prüfen. Dazu fehle eine Begründung im angefochtenen Beschluss. Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs mit dem Vorbringen, die Entscheidung des Rekursgerichts verstoße gegen das Gebot des rechtlichen Gehörs und leide an einem relevanten Mangel im Hinblick auf die Nichteinhaltung des Paragraph 182 a, ZPO. In rechtlicher Hinsicht wird vorgebracht, dass

sich ein Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten nicht gegen einzelne Miteigentümer, sondern nur an alle Mit- und Wohnungseigentümer richten dürfe und vom Verwalter zu vollziehen sei. Im Übrigen sei das Rekursgericht von einem schrankenlosen und nicht dem im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur gebundenen Ermessen ausgegangen. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß Paragraph 28, WEG 2002 seien durch den Hinweis auf Paragraph 3, MRG determiniert und es sei zwischen der Behebung von ernststen Schäden und Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs zu unterscheiden. In jedem Fall sei eine besondere Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu prüfen. Dazu fehle eine Begründung im angefochtenen Beschluss.

Die Antragsteller beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht in seiner Entscheidung von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgegangen ist. Er ist auch berechtigt im Sinne des Eventualantrags.

1. Zu den begehrten Arbeiten:

1.1. § 30 WEG 2002 beinhaltet einen Katalog von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, bei denen die Minderheit gegen den im Allgemeinen maßgeblichen Mehrheitswillen oder die Untätigkeit der Mehrheit bzw des Verwalters opponieren und die auch die Mehrheit bindende gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen kann. Dazu enthält § 30 Abs 1 WEG 2002 einen grundsätzlich taxativen Katalog von Minderheitsrechten. Gemäß § 30 Abs 1 WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen hinaus mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts unter anderem darüber verlangen, dass Arbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. Die Rechtsprechung nimmt in diesem Zusammenhang eine restriktive Haltung ein, weil durch die Minderheitsrechte lediglich ganz bestimmte, für den Einzelnen unzumutbare Ergebnisse der Verwaltungsführung vermieden werden sollen, der Minderheit aber nicht die Möglichkeit eingeräumt werden soll, die Führung der ordentlichen Verwaltung von der Mehrheit bzw vom Verwalter auf die Gerichte zu verlagern (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht § 30 WEG 2002 Rz 9).

1.1. Paragraph 30, WEG 2002 beinhaltet einen Katalog von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, bei denen die Minderheit gegen den im Allgemeinen maßgeblichen Mehrheitswillen oder die Untätigkeit der Mehrheit bzw des Verwalters opponieren und die auch die Mehrheit bindende gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen kann. Dazu enthält Paragraph 30, Absatz eins, WEG 2002 einen grundsätzlich taxativen Katalog von Minderheitsrechten. Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen hinaus mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts unter anderem darüber verlangen, dass Arbeiten iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. Die Rechtsprechung nimmt in diesem Zusammenhang eine restriktive Haltung ein, weil durch die Minderheitsrechte lediglich ganz bestimmte, für den Einzelnen unzumutbare Ergebnisse der Verwaltungsführung vermieden werden sollen, der Minderheit aber nicht die Möglichkeit eingeräumt werden soll, die Führung der ordentlichen Verwaltung von der Mehrheit bzw vom Verwalter auf die Gerichte zu verlagern (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Paragraph 30, WEG 2002 Rz 9).

1.2. Im Zusammenhang mit § 13a Abs 1 Z 1 WEG 1975 (bzw nunmehr § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002) hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen, dass durch den weiten „dynamischen“ oder „elastischen“ Erhaltungsbegriff eine Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung erfolgte, was durch den Verweis des § 13a Abs 1 Z 1 WEG 1975 auf § 14 Abs 1 Z 4 WEG 1975 (bzw nunmehr des § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 auf § 28 WEG 2002) bedeutet, dass der einzelne Wohnungseigentümer im weiteren Umfang die Durchführung von Arbeiten durchsetzen kann. Voraussetzung ist lediglich die Untätigkeit der Mehrheit oder des Verwalters entweder durch Unterlassung einer Beschlussfassung oder Ablehnung einer Erhaltungsarbeit. Das Gericht hat dann die Durchführung der Arbeiten in angemessener Frist aufzutragen. Die Angemessenheit hängt dabei von der Natur der beabsichtigten Maßnahme, der Dringlichkeit der Erhaltungsarbeit und dem damit zusammenhängenden Kostenaufwand ab. Das Gericht hat bei seiner Entscheidung ganz allgemein auf die Dringlichkeit und die wirtschaftlichen Aspekte, zB die Finanzierbarkeit der Erhaltungsmaßnahmen, Bedacht zu nehmen. Fällt die Abwägung des Gerichts für den Antragsteller negativ aus, hat es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung von Erhaltungsarbeiten zu bleiben (5 Ob 210/01w = SZ 74/194 = wobl 2002/30, 91; RIS-Justiz RS0116139). Bei Beurteilung der Frage, ob eine Erhaltungsarbeit der Mehrheit über Antrag eines

Wohnungseigentümers aufzutragen ist, wird dem Gericht ein Beurteilungsspielraum eingeräumt (5 Ob 289/03s).1.2. Im Zusammenhang mit Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 (bzw nunmehr Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002) hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen, dass durch den weiten „dynamischen“ oder „elastischen“ Erhaltungsbegriff eine Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung erfolgte, was durch den Verweis des Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 auf Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 (bzw nunmehr des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 auf Paragraph 28, WEG 2002) bedeutet, dass der einzelne Wohnungseigentümer im weiteren Umfang die Durchführung von Arbeiten durchsetzen kann. Voraussetzung ist lediglich die Untätigkeit der Mehrheit oder des Verwalters entweder durch Unterlassung einer Beschlussfassung oder Ablehnung einer Erhaltungsarbeit. Das Gericht hat dann die Durchführung der Arbeiten in angemessener Frist aufzutragen. Die Angemessenheit hängt dabei von der Natur der beabsichtigten Maßnahme, der Dringlichkeit der Erhaltungsarbeit und dem damit zusammenhängenden Kostenaufwand ab. Das Gericht hat bei seiner Entscheidung ganz allgemein auf die Dringlichkeit und die wirtschaftlichen Aspekte, zB die Finanzierbarkeit der Erhaltungsmaßnahmen, Bedacht zu nehmen. Fällt die Abwägung des Gerichts für den Antragsteller negativ aus, hat es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung von Erhaltungsarbeiten zu bleiben (5 Ob 210/01w = SZ 74/194 = wobl 2002/30, 91; RIS-JustizRS0116139). Bei Beurteilung der Frage, ob eine Erhaltungsarbeit der Mehrheit über Antrag eines Wohnungseigentümers aufzutragen ist, wird dem Gericht ein Beurteilungsspielraum eingeräumt (5 Ob 289/03s).

1.3. Will man überschießende Konsequenzen des dynamischen Erhaltungsbegriffs beim Individualrecht des einzelnen Wohnungseigentümers und der ihm sonst eingeräumten Möglichkeit, den anderen Wohnungseigentümern eine „permanente Modernisierung“ der Liegenschaft aufzuzwingen, vermeiden, ist dem Erhaltungsbegriff im Kontext des § 3 Abs 1 MRG und des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 ein restriktives Verständnis zu unterlegen. So sind bei Konkretisierung des Erfordernisses der angemessenen Frist iSd § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 einschränkende Kriterien, etwa der Kostenaufwand, zu berücksichtigen. Das in Frage stehende Individualrecht sollte historisch dem Einzelnen lediglich Abhilfe gegen eine ihm geradezu unzumutbare Untätigkeit der Mehrheit im Hinblick auf die Erhaltung des Hauses bieten (A. Vonkilch aaO Rz 14 mwN). In diesem Sinn verneinte der Oberste Gerichtshof bei Fenstern mit einer voraussichtlichen technischen Lebensdauer von noch ca zwanzig Jahren die erforderliche Dringlichkeit ihres Austauschs (5 Ob 210/01w = SZ 74/194 = wobl 2002/30, 91). Nach dieser Entscheidung ist davon auszugehen, dass grundsätzlich über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit entscheidet und nur bei Untätigkeit dieser und Dringlichkeit der Maßnahme unter Mitberücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse auch der einzelne Wohnungseigentümer die Durchführung einer Erhaltungsarbeit durchsetzen kann.1.3. Will man überschießende Konsequenzen des dynamischen Erhaltungsbegriffs beim Individualrecht des einzelnen Wohnungseigentümers und der ihm sonst eingeräumten Möglichkeit, den anderen Wohnungseigentümern eine „permanente Modernisierung“ der Liegenschaft aufzuzwingen, vermeiden, ist dem Erhaltungsbegriff im Kontext des Paragraph 3, Absatz eins, MRG und des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 ein restriktives Verständnis zu unterlegen. So sind bei Konkretisierung des Erfordernisses der angemessenen Frist iSd Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 einschränkende Kriterien, etwa der Kostenaufwand, zu berücksichtigen. Das in Frage stehende Individualrecht sollte historisch dem Einzelnen lediglich Abhilfe gegen eine ihm geradezu unzumutbare Untätigkeit der Mehrheit im Hinblick auf die Erhaltung des Hauses bieten (A. Vonkilch aaO Rz 14 mwN). In diesem Sinn verneinte der Oberste Gerichtshof bei Fenstern mit einer voraussichtlichen technischen Lebensdauer von noch ca zwanzig Jahren die erforderliche Dringlichkeit ihres Austauschs (5 Ob 210/01w = SZ 74/194 = wobl 2002/30, 91). Nach dieser Entscheidung ist davon auszugehen, dass grundsätzlich über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit entscheidet und nur bei Untätigkeit dieser und Dringlichkeit der Maßnahme unter Mitberücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse auch der einzelne Wohnungseigentümer die Durchführung einer Erhaltungsarbeit durchsetzen kann.

1.5. Das Rekursgericht hat im vorliegenden Fall diese Judikatur zwar dargelegt, sich in der Folge aber lediglich mit den Einwänden des Rechtsmittelwerbers betreffend sein Alter, seinen Gesundheitszustand und seine mangelnden Ersparnisse auseinandergesetzt und diese Argumente für nicht stichhaltig erachtet, weil derartige Umstände in einer großen Wohnungseigentumsanlage ansonsten die Durchsetzung von Individualrechten nahezu unmöglich machen würden. Weiters hat das Rekursgericht auf den Zustand der anderen drei Häuser der Liegenschaft verwiesen, die grundsätzliche Finanzierbarkeit bzw Amortisation der Erhaltungsarbeit bejaht und die begehrten Maßnahmen als

wirtschaftlich sinnvoll eingestuft. Mit keinem Wort ist das Rekursgericht aber auf die Frage der Dringlichkeit der einzelnen Maßnahmen eingegangen und ist daher insofern von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Entscheidungsrelevanz dieses Kriteriums abgegangen.

Nach den Feststellungen des Erstgerichts im ersten Rechtsgang (ON 39) stammt das Haus aus den 60iger Jahren. Es bestehen Putzrisse und Abplatzungen an der Fassade, die nur teilweise ausgebessert sind. Ob der Putz selbst noch aus der Zeit der Errichtung des Hauses herrührt und der Zustand der Fassade so beschaffen ist, dass Arbeiten ohnehin dringend geboten sind und in Zusammenhang mit der zu erwartenden Heizkostensparnis bei gleichzeitiger Fassadendämmung insgesamt von dringlich erforderlichen Erhaltungsarbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002, § 3 Abs 2 MRG, insb dessen Z 5, auszugehen ist, kann derzeit noch nicht beurteilt werden, weshalb die Entscheidungen der Vorinstanzen zur Nachholung entsprechender Feststellungen aufzuheben waren. Nach den Feststellungen des Erstgerichts im ersten Rechtsgang (ON 39) stammt das Haus aus den 60iger Jahren. Es bestehen Putzrisse und Abplatzungen an der Fassade, die nur teilweise ausgebessert sind. Ob der Putz selbst noch aus der Zeit der Errichtung des Hauses herrührt und der Zustand der Fassade so beschaffen ist, dass Arbeiten ohnehin dringend geboten sind und in Zusammenhang mit der zu erwartenden Heizkostensparnis bei gleichzeitiger Fassadendämmung insgesamt von dringlich erforderlichen Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002, Paragraph 3, Absatz 2, MRG, insb dessen Ziffer 5,, auszugehen ist, kann derzeit noch nicht beurteilt werden, weshalb die Entscheidungen der Vorinstanzen zur Nachholung entsprechender Feststellungen aufzuheben waren.

2. Die geltendgemachte primäre Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt nicht vor (§ 71 Abs 3 AußStrG). Die geltendgemachte primäre Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt nicht vor (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

3. Sollten die Vorinstanzen im fortgesetzten Verfahren wiederum zur Antragsstattgebung gelangen, wird hinsichtlich der Fassung des Spruchs der Entscheidung zu beachten sein:

3.1. Das in § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 geregelte Minderheitsrecht gibt die Möglichkeit zur Erzwingung der Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002, also Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft obliegen (A. Vonkilch aaO Rz 13 mwN). Die Details der Minderheitsrechte, das heißt vor allem die Form der Antragstellung und der zu ergehenden Entscheidung sind aber sowohl nach dem WEG 1975 als auch der Rechtslage des WEG 2002 in großem Umfang ungeklärt. 3.1. Das in Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 geregelte Minderheitsrecht gibt die Möglichkeit zur Erzwingung der Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002, also Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft obliegen (A. Vonkilch aaO Rz 13 mwN). Die Details der Minderheitsrechte, das heißt vor allem die Form der Antragstellung und der zu ergehenden Entscheidung sind aber sowohl nach dem WEG 1975 als auch der Rechtslage des WEG 2002 in großem Umfang ungeklärt.

3.2. Nach dem Wortlaut des § 13a Abs 1 WEG 1975 konnte sich jeder Miteigentümer an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichts unter anderem darüber verlangen, dass Arbeiten iSd § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. Das Individualrecht ermöglichte die Bewirkung von Erhaltungsarbeiten bei Untätigkeit der Mehrheit bzw des Verwalters (Spruzina in Schwimann, Praxiskommentar² IV WEG 1975 § 13a Rz 4). Das Gericht hatte die entsprechenden Erhaltungsarbeiten der Mehrheit binnen angemessener Frist aufzutragen (Spruzina, aaO). Hinsichtlich des Minderheitsrechts auf Abschluss einer angemessenen Feuer- und/oder Haftpflichtversicherung vertrat Spruzina, aaO Rz 14, die Ansicht, dass das Gericht eine angemessene Frist zu gewähren habe, innerhalb der die Mehrheit eine entsprechende angemessene Versicherung abschließen könne. Würde seitens der Mehrheit keine Versicherung abgeschlossen oder sei diese nicht angemessen, könne das Gericht nach Ablauf der Frist die Höhe der Versicherungssumme sowie den Versicherer in einer rechtsgestaltenden Entscheidung bestimmen. 3.2. Nach dem Wortlaut des Paragraph 13 a, Absatz eins, WEG 1975 konnte sich jeder Miteigentümer an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichts unter anderem darüber verlangen, dass Arbeiten iSd Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. Das Individualrecht ermöglichte die Bewirkung von Erhaltungsarbeiten bei Untätigkeit der Mehrheit bzw des Verwalters (Spruzina in Schwimann, Praxiskommentar² römisch IV WEG 1975 Paragraph 13 a, Rz 4). Das Gericht hatte die entsprechenden Erhaltungsarbeiten der Mehrheit binnen angemessener Frist aufzutragen (Spruzina, aaO). Hinsichtlich des Minderheitsrechts auf Abschluss einer angemessenen Feuer- und/oder Haftpflichtversicherung vertrat Spruzina, aaO Rz 14, die Ansicht, dass das Gericht eine angemessene Frist zu gewähren habe, innerhalb der die Mehrheit eine entsprechende angemessene Versicherung

abschließen könne. Würde seitens der Mehrheit keine Versicherung abgeschlossen oder sei diese nicht angemessen, könne das Gericht nach Ablauf der Frist die Höhe der Versicherungssumme sowie den Versicherer in einer rechtsgestaltenden Entscheidung bestimmen.

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 30 WEG 2002 Rz 2 führen aus, dass der Verwalter, obwohl am Verfahren über das geltend gemachte Minderheitsrecht in der Regel nicht beteiligt, den Gerichtsbeschluss, der sich an die Mit- und Wohnungseigentümer wende, zu vollziehen habe. Im Sinne der bis dahin ergangenen Rechtsprechung habe das WEG 2002 ausdrücklich angeordnet, dass der Antrag gegen die übrigen Mit-/Wohnungseigentümer und nicht gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten sei. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Paragraph 30, WEG 2002 Rz 2 führen aus, dass der Verwalter, obwohl am Verfahren über das geltend gemachte Minderheitsrecht in der Regel nicht beteiligt, den Gerichtsbeschluss, der sich an die Mit- und Wohnungseigentümer wende, zu vollziehen habe. Im Sinne der bis dahin ergangenen Rechtsprechung habe das WEG 2002 ausdrücklich angeordnet, dass der Antrag gegen die übrigen Mit-/Wohnungseigentümer und nicht gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten sei.

3.3. Auch nach Ausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft mit „Quasirechtspersönlichkeit“ in Angelegenheiten der Verwaltung gemäß § 13c WEG 1975 durch das 3. WÄG hat der erkennende Senat im Hinblick auf § 26 Abs 2 Z 2 WEG 1975, wonach in den außerstreitigen Wohnrechtsverfahren nach dem WEG den Miteigentümern insoweit Parteistellung zukam, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden konnten, die Ansicht aufrecht erhalten, dass auch in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 3 WEG 1975 nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als solche aufzutreten hat, sondern Parteistellung allen Mit- und Wohnungseigentümern zukommt, auch wenn die Pflicht zum Tätigwerden die Mehrheit oder den Verwalter trifft. Es bestehe kein Zweifel daran, dass der einzelne Wohnungseigentümer von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer, in deren Kompetenz die ordentliche Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft falle, die Durchführung der begehrten Erhaltungsarbeiten verlangen könne (5 Ob 2151/96a; RIS-JustizRS0102400, RS0109182). 3.3. Auch nach Ausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft mit „Quasirechtspersönlichkeit“ in Angelegenheiten der Verwaltung gemäß Paragraph 13 c, WEG 1975 durch das 3. WÄG hat der erkennende Senat im Hinblick auf Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975, wonach in den außerstreitigen Wohnrechtsverfahren nach dem WEG den Miteigentümern insoweit Parteistellung zukam, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden konnten, die Ansicht aufrecht erhalten, dass auch in einem Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als solche aufzutreten hat, sondern Parteistellung allen Mit- und Wohnungseigentümern zukommt, auch wenn die Pflicht zum Tätigwerden die Mehrheit oder den Verwalter trifft. Es bestehe kein Zweifel daran, dass der einzelne Wohnungseigentümer von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer, in deren Kompetenz die ordentliche Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft falle, die Durchführung der begehrten Erhaltungsarbeiten verlangen könne (5 Ob 2151/96a; RIS-JustizRS0102400, RS0109182).

3.4. Diese Judikatur basiert auf 5 Ob 116/95 zu einem Antrag auf Änderung des Aufteilungsschlüssels sowie 5 Ob 2147/96p über eine Benützungsregelung. Sie wurde in der Literatur mit dem Einwand abgelehnt, dass seit Inkrafttreten der durch das 3. WÄG herbeigeführten Änderungen bei der Geltendmachung von Minderheitsrechten nicht mehr die Mehrheit, sondern die durch den Verwalter vertretene Wohnungseigentümergeinschaft aufzutreten habe. Dies ergebe sich daraus, dass die bekämpfte beschlossene oder angestrebte Maßnahme eine Verwaltungsmaßnahme sei und demzufolge nicht den Miteigentümern oder auch nur der Mehrheit, sondern der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft als solcher zuzurechnen sei. Auch der Antrag auf richterliche Rechtsgestaltung bei Individualrechten richte sich gegen den Rechtsträger, was sich im außerstreitigen Verfahren dadurch auswirken müsse, dass Antragsgegner der Minderheit die Wohnungseigentümergeinschaft sein müsse (Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft 82 f).

3.5. Dennoch hielt der erkennende Senat in 5 Ob 268/97s an seiner Meinung fest, dass auch bei der Durchsetzung von Individual- oder Minderheitsrechten Antragsgegner nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als solche, sondern diejenigen Wohnungseigentümer seien, deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können, wobei nicht nur auf die unverändert gebliebene Bestimmung des § 26 Abs 2 Z 2 WEG 1975 über die Parteistellung, sondern auch darauf verwiesen wurde, dass sich aus der mit § 13c WEG 1975 eingeführten „Quasirechtspersönlichkeit“ der Wohnungseigentümergeinschaft nicht ableiten lasse, dass diese bereits im

Zeitpunkt der Beschlussfassung auch nach innen wirke und die Miteigentümersversammlung demzufolge „Organ der Miteigentümergeinschaft" sei. Auch in 5 Ob 162/99f, betreffend die Durchsetzung von Individualrechten im Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung, also bei Angelegenheiten, die in die Verwaltungsbefugnis der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 fielen, wiederholte der erkennende Senat, dass solche Ansprüche bei Untätigkeit der verwaltenden Mehrheit im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen seien, wobei § 26 Abs 2 Z 2 WEG 1975 die Parteistellung der Miteigentümer, nicht aber die der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich anordne.^{3.5.} Dennoch hielt der erkennende Senat in 5 Ob 268/97s an seiner Meinung fest, dass auch bei der Durchsetzung von Individual- oder Minderheitsrechten Antragsgegner nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als solche, sondern diejenigen Wohnungseigentümer seien, deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können, wobei nicht nur auf die unverändert gebliebene Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975 über die Parteistellung, sondern auch darauf verwiesen wurde, dass sich aus der mit Paragraph 13 c, WEG 1975 eingeführten „Quasirechtspersönlichkeit" der Wohnungseigentümergeinschaft nicht ableiten lasse, dass diese bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung auch nach innen wirke und die Miteigentümersversammlung demzufolge „Organ der Miteigentümergeinschaft" sei. Auch in 5 Ob 162/99f, betreffend die Durchsetzung von Individualrechten im Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung, also bei Angelegenheiten, die in die Verwaltungsbefugnis der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 fielen, wiederholte der erkennende Senat, dass solche Ansprüche bei Untätigkeit der verwaltenden Mehrheit im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen seien, wobei Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975 die Parteistellung der Miteigentümer, nicht aber die der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich anordne.

3.6. Zur Frage, ob und wenn ja wem letztendlich der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten zu erteilen ist, enthalten die genannten Entscheidungen aber keine Ausführungen. In 5 Ob 2151/96a wurden die der Wohnungseigentümergeinschaft erteilten Aufträge aus verfahrensrechtlichen Gründen aufgehoben, in 5 Ob 2147/96t war der Antrag zwar gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet, aber auch allen Miteigentümern zugestellt und deren rechtliches Gehör daher gewahrt worden, in 5 Ob 116/95 wiederum wurden anlässlich der Zurückweisung eines Rechtsmittels gegen einen aufhebenden Beschluss der zweiten Instanz lediglich aus prozessökonomischen Gründen Rechtsausführungen zu hier interessierenden Fragen gemacht. In 5 Ob 268/97s hatte der Antragsteller trotz ausdrücklicher Einwendung der mangelnden Passivlegitimation und Anleitung durch das Erstgericht eine Präzisierung der Bezeichnung der Antragsgegner verweigert. Auch in 5 Ob 162/99f wurde der außerordentliche Revisionsrekurs gegen die wegen mangelnder Passivlegitimation abweisende Entscheidung der zweiten Instanz zurückgewiesen und lediglich der Vollständigkeit halber ausgeführt, dass entgegen der Meinung der zweiten Instanz nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft legitimiert seien, und jedenfalls nicht, wie dort tatsächlich der Fall, ein einzelner Wohnungseigentümer. Letztlich wurde in 5 Ob 210/01w der gegen die Miteigentümergeinschaft ergangene Sachbeschluss mangels Dringlichkeit der auf das Individualrecht gestützten Erhaltungsarbeiten vom Obersten Gerichtshof abgewiesen. Nur in 5 Ob 289/03s findet sich der Hinweis, dass bei Beurteilung der Frage, ob eine Erhaltungsarbeit der Mehrheit über Antrag eines Wohnungseigentümers aufzutragen sei, dem Gericht ein Beurteilungsspielraum eingeräumt sei.

3.7. Im WEG 2002 hat es der Gesetzgeber trotz Stärkung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft in § 18 WEG 2002 dabei belassen, dass für wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 WEG 2002 Parteistellung nach Abs 2 Z 1 der genannten Bestimmung nach wie vor den Wohnungseigentümern insoweit zukommt, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Darüber hinaus ist § 30 Abs 1 WEG 2002 zu berücksichtigen, der bezüglich der Individualrechte die ausdrückliche Anordnung enthält, dass der Antrag gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten ist - auch hinsichtlich der Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002. Damit wurde die Frage, gegen wen die Durchsetzung der Minderheitsrechte zu richten ist bzw wer in dem jeweiligen Außerstreitverfahren passiv legitimiert ist, einer entsprechenden Anregung im Begutachtungsverfahren folgend und entgegen den dargelegten Bedenken der Lehre, ausdrücklich klargestellt, mag damit auch eine gewisse Unpraktikabilität für die Rechtsdurchsetzung einhergehen (vgl Vonkilch aaO § 30 Rz 38).^{3.7.} Im WEG 2002 hat es der Gesetzgeber trotz Stärkung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft in Paragraph 18, WEG 2002 dabei belassen, dass für wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, WEG 2002 Parteistellung

nach Absatz 2, Ziffer eins, der genannten Bestimmung nach wie vor den Wohnungseigentümern insoweit zukommt, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Darüber hinaus ist Paragraph 30, Absatz eins, WEG 2002 zu berücksichtigen, der bezüglich der Individualrechte die ausdrückliche Anordnung enthält, dass der Antrag gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten ist - auch hinsichtlich der Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002. Damit wurde die Frage, gegen wen die Durchsetzung der Minderheitsrechte zu richten ist bzw wer in dem jeweiligen Außerstreitverfahren passiv legitimiert ist, einer entsprechenden Anregung im Begutachtungsverfahren folgend und entgegen den dargelegten Bedenken der Lehre, ausdrücklich klargestellt, mag damit auch eine gewisse Unpraktikabilität für die Rechtsdurchsetzung einhergehen vergleiche Vonkilch aaO Paragraph 30, Rz 38).

3.8. Für die genaue Fassung des auf Geltendmachung des Individualrechts gerichteten Antrags des einzelnen Wohnungseigentümers macht das WEG 2002 ebenso wenig konkrete Vorgaben wie für die zu treffende gerichtliche Entscheidung. Der erkennende Senat ist dazu mit Vonkilch, aaO, Rz 39, der Meinung, dass sich die Eingriffe der Minderheit in die Verwaltungsführung der Mehrheit als Ausnahme am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu orientieren haben. Aus Gründen der Verfahrensökonomie und zur Gewährung effektiven Rechtsschutzes ist eine unmittelbar rechtsgestaltende Entscheidung vorzunehmen und nicht bloß die opponierende Mehrheit zu entsprechender Willensbildung zu verhalten.

3.9. Im Bereich des § 30 Abs 1 Z 1 WEG hat demzufolge das Gericht in einer gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer gerichteten rechtsgestaltenden Entscheidung den den Verwalter bindenden Mehrheitsbeschluss zu ersetzen. Zwar könnte man den Wortlaut des Gesetzes, wonach die Entscheidung des Gerichts darüber verlangt werden kann, dass binnen angemessener Frist Arbeiten durchgeführt werden, auch so - wie offensichtlich das Rekursgericht - verstehen, dass ein Leistungsbefehl gegenüber den Antragsgegnern zu erlassen sei. Dagegen spricht aber, dass es sich hier um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die in die Zuständigkeit der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft, und nicht der einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer fallen, handelt. Eine solche Leistungspflicht könnte daher nur der Eigentümergeinschaft gegenüber ausgesprochen werden, die ihrerseits aber im Hinblick auf § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002 gar nicht Verfahrenspartei ist. Ein Leistungsbefehl scheidet daher mangels rechtlichen Gehörs des materiell Verpflichteten aus. Mangels Möglichkeit, einen Leistungsbefehl zu erlassen, können solche gerichtlichen Entscheidungen entgegen Vonkilch, aaO, Rz 40, auch nicht nach §§ 346 f EO in Exekution gezogen werden, sondern ist nach der geltenden Rechtslage davon auszugehen, dass durch den den Mehrheitsbeschluss ersetzenden rechtsgestaltenden Ausspruch des Gerichts lediglich der Verwalter im Rahmen der ihm obliegenden Aufgaben iSd § 20 Abs 1 erster Satz WEG 2002 gebunden wird.

3.9. Im Bereich des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG hat demzufolge das Gericht in einer gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer gerichteten rechtsgestaltenden Entscheidung den den Verwalter bindenden Mehrheitsbeschluss zu ersetzen. Zwar könnte man den Wortlaut des Gesetzes, wonach die Entscheidung des Gerichts darüber verlangt werden kann, dass binnen angemessener Frist Arbeiten durchgeführt werden, auch so - wie offensichtlich das Rekursgericht - verstehen, dass ein Leistungsbefehl gegenüber den Antragsgegnern zu erlassen sei. Dagegen spricht aber, dass es sich hier um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die in die Zuständigkeit der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft, und nicht der einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer fallen, handelt. Eine solche Leistungspflicht könnte daher nur der Eigentümergeinschaft gegenüber ausgesprochen werden, die ihrerseits aber im Hinblick auf Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 gar nicht Verfahrenspartei ist. Ein Leistungsbefehl scheidet daher mangels rechtlichen Gehörs des materiell Verpflichteten aus. Mangels Möglichkeit, einen Leistungsbefehl zu erlassen, können solche gerichtlichen Entscheidungen entgegen Vonkilch, aaO, Rz 40, auch nicht nach Paragraphen 346, f EO in Exekution gezogen werden, sondern ist nach der geltenden Rechtslage davon auszugehen, dass durch den den Mehrheitsbeschluss ersetzenden rechtsgestaltenden Ausspruch des Gerichts lediglich der Verwalter im Rahmen der ihm obliegenden Aufgaben iSd Paragraph 20, Absatz eins, erster Satz WEG 2002 gebunden wird.

Sollten daher die Vorinstanzen im fortgesetzten Verfahren wiederum zu einer Antragsstattgebung gelangen, wird hinsichtlich der Formulierung des Spruchs zu berücksichtigen sein, dass nicht ein Leistungsauftrag den Antragsgegnern gegenüber, sondern eine rechtsgestaltende, den Mehrheitsbeschluss ersetzende Anordnung zur Durchführung der Maßnahmen zu ergehen hätte.

4. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 zweiter Satz ZPO4. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, zweiter Satz ZPO.

Textnummer

E86621

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00116.07F.0122.000

Im RIS seit

21.02.2008

Zuletzt aktualisiert am

10.03.2016

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