

TE OGH 2005/12/13 5Ob250/05h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.12.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Hildegard G***** vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Erich Moser Gesellschaft m.b.H. in Murau, gegen die Antragsgegner 1) Robert M*****, 2) Adelheid M*****, beide *****, 3) Margot S*****, 4) Otto J*****, 5) Bettina J*****, beide *****, 6) Erich G*****, 7) Barbara G*****, beide *****, 8) Herbert B*****, 9) Irmgard B*****, beide *****, 10) Alfred K***** alle vertreten durch Mag. Günter Novak-Kaiser, Rechtsanwalt in Murau, wegen §§ 24 Abs 6, 29 iVm § 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG, über den Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Leoben als Rekursgericht vom 19. August 2005, GZ 1 R 443/04w-10, mit welchem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Murau vom 28. Oktober 2004, GZ 2 Msch 3/04g-6, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Hildegard G***** vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Erich Moser Gesellschaft m.b.H. in Murau, gegen die Antragsgegner 1) Robert M*****, 2) Adelheid M*****, beide *****, 3) Margot S*****, 4) Otto J*****, 5) Bettina J*****, beide *****, 6) Erich G*****, 7) Barbara G*****, beide *****, 8) Herbert B*****, 9) Irmgard B*****, beide *****, 10) Alfred K***** alle vertreten durch Mag. Günter Novak-Kaiser, Rechtsanwalt in Murau, wegen Paragraphen 24, Absatz 6., 29 in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG, über den Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Leoben als Rekursgericht vom 19. August 2005, GZ 1 R 443/04w-10, mit welchem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Murau vom 28. Oktober 2004, GZ 2 Msch 3/04g-6, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluss des Rekursgerichts wird dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung in zweiter und dritter Instanz haben die Antragsgegner selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Antragstellerin und Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Haus *****. Am 24. 6. 2004 fand eine Versammlung der Miteigentümer dieser Liegenschaft statt. Tagesordnungspunkt dieser Eigentümerversammlung war der von Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin geplante Ausbau des - zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörenden - Dachbodens des Hauses im Bereich über deren Wohnungseigentumsobjekt und die anschließende alleinige Nutzung dieses Bereichs als Wohnraum durch Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin. Bei der Eigentümerversammlung beschrieb der Vierantragsgegner den anwesenden Miteigentümern anhand der vorgelegten Pläne den beabsichtigten Dachboden ausbau und ersuchte diese um Zustimmung; bis auf die Antragstellerin stimmten alle übrigen Miteigentümer zu. Der Aushang des Mehrheitsbeschlusses in den Stiegenhäusern des Objekts erfolgte am 8. 7. 2004.

Die Antragstellerin begehrte mit ihrem beim Erstgericht am 7. 9. 2004 eingelangten Antrag die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses vom 24. 6. 2004. Sie habe ihren Antrag rechtzeitig innerhalb der dreimonatigen Frist des § 29 Abs 1 WEG erhoben. Der von Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin geplante Dachboden ausbau werde zu vermehrter Lärm- und Erschütterungsbelastung in ihrem Wohnungseigentumsobjekt, zu Rissen im Mauerwerk, zu erhöhter Feuergefahr und zur Entwertung ihres Objekts führen sowie den Zugang zu am Dachboden verlaufenden Versorgungsleitungen behindern und durch den beabsichtigten Einbau von Dachfenstern das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen. Durch die Ausdehnung der Wohnfläche von Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin werde es zu einer Überbelastung der Gemeinschaftseinrichtungen kommen und mit den Mitteln aus der Rücklage könne das Bauvorhaben nicht finanziert werden. Es lägen demnach die Voraussetzungen des § 29 Abs 2 Z 1 und 2 WEG zur Aufhebung des bekämpften Beschlusses vor. Sollte der Mehrheitsbeschluss vom 24. 6. 2004 nicht aufgehoben werden, begehre sie jedenfalls einen angemessenen finanziellen Ausgleich. Die Antragstellerin begehrte mit ihrem beim Erstgericht am 7. 9. 2004 eingelangten Antrag die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses vom 24. 6. 2004. Sie habe ihren Antrag rechtzeitig innerhalb der dreimonatigen Frist des Paragraph 29, Absatz eins, WEG erhoben. Der von Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin geplante Dachboden ausbau werde zu vermehrter Lärm- und Erschütterungsbelastung in ihrem Wohnungseigentumsobjekt, zu Rissen im Mauerwerk, zu erhöhter Feuergefahr und zur Entwertung ihres Objekts führen sowie den Zugang zu am Dachboden verlaufenden Versorgungsleitungen behindern und durch den beabsichtigten Einbau von Dachfenstern das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen. Durch die Ausdehnung der Wohnfläche von Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin werde es zu einer Überbelastung der Gemeinschaftseinrichtungen kommen und mit den Mitteln aus der Rücklage könne das Bauvorhaben nicht finanziert werden. Es lägen demnach die Voraussetzungen des Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins und 2 WEG zur Aufhebung des bekämpften Beschlusses vor. Sollte der Mehrheitsbeschluss vom 24. 6. 2004 nicht aufgehoben werden, begehre sie jedenfalls einen angemessenen finanziellen Ausgleich.

Mit ihrem beim Erstgericht am 4. 10. 2004 eingelangten Schriftsatz ergänzte die Antragstellerin, dass mit dem beabsichtigten Dachboden ausbau nicht bloß Erhaltungsarbeiten, sondern wichtige Veränderungen der Liegenschaft und eine Widmungsänderung bei den Gemeinflächen erfolgten, welche Maßnahmen eine vertragliche Regelung durch alle Wohnungseigentümer erforderten.

Die Antragsgegner beantragten Antragsabweisung. Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin hätten sich zur Übernahme sämtlicher Kosten des Dachboden ausbaus verpflichtet und sich auch schon jahrelang - allerdings erfolglos - um das Einvernehmen mit der Antragstellerin bemüht. Der Dachboden über dem Wohnungseigentumsobjekt von Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin sei bislang nicht gemeinschaftlich genutzt worden und eigne sich zum Ausbau, von dem die Antragstellerin auch nicht negativ betroffen wäre, insbesondere keine Entwertung ihres Wohnungseigentumsobjekts zu befürchten habe. Der Dachboden ausbau werde gesetzes- und genehmigungskonform durchgeführt, sodass dagegen auch keine bau- oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen könnten.

Das Erstgericht hob den Mehrheitsbeschlusses vom 24. 6. 2004 auf. Wolle ein Wohnungseigentümer Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft vornehmen, so gelte dafür § 16 Abs 2 WEG. Derartige Änderungen bedürften der Zustimmung aller Miteigentümer; die Zustimmung bloß der Mehrheit reiche nicht. Die hier fehlende Einstimmigkeit sei ein formeller Mangel des Beschlusses im Sinn des § 24 Abs 6 WEG, der an sich binnen Monatsfrist hätte bekämpft werden müssen. Da die Antragstellerin aber auch Anfechtungsgründe nach § 29 Abs 2 WEG geltend gemacht habe, komme ihr insgesamt die dafür vorgesehene dreimonatige Frist zugute, weshalb der Mehrheitsbeschluss aufzuheben sei. Das Erstgericht hob den Mehrheitsbeschlusses vom 24. 6. 2004 auf. Wolle ein Wohnungseigentümer Änderungen an seinem

Wohnungseigentumsobjekt unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft vornehmen, so gelte dafür Paragraph 16, Absatz 2, WEG. Derartige Änderungen bedürften der Zustimmung aller Miteigentümer; die Zustimmung bloß der Mehrheit reiche nicht. Die hier fehlende Einstimmigkeit sei ein formeller Mangel des Beschlusses im Sinn des Paragraph 24, Absatz 6, WEG, der an sich binnen Monatsfrist hätte bekämpft werden müssen. Da die Antragstellerin aber auch Anfechtungsgründe nach Paragraph 29, Absatz 2, WEG geltend gemacht habe, komme ihr insgesamt die dafür vorgesehene dreimonatige Frist zugute, weshalb der Mehrheitsbeschluss aufzuheben sei.

Das Rekursgericht hob diesen Sachbeschluss über Rekurs der Antragsgegner auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Das Fehlen des vom Erstgericht richtig erkannten Erfordernisses der Einstimmigkeit hätte die Antragstellerin binnen Monatsfrist ab Hausanschlag des Beschlusses geltend machen müssen. Sei die erforderliche Einstimmigkeit - wie hier - nicht zu erlangen, so könne aber im Fall eines dennoch erfolgten Mehrheitsbeschlusses die überstimmte Minderheit das Gericht zur Entscheidung über die Rechtswirksamkeit der beabsichtigten Maßnahme unabhängig von der Monatsfrist des § 24 Abs 6 WEG anrufen; der Sachantrag sei deshalb nicht verfristet. Die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses komme deshalb nur dann in Betracht, wenn dafür die materiellrechtlichen Voraussetzungen der §§ 834 f ABGB vorlägen. Der Mehrheitsbeschluss sei deshalb im fortgesetzten Verfahren inhaltlich insbesondere nach den Kriterien des § 29 Abs 2 WEG zu prüfen. Im Sinn der anzustrebenden Einheitlichkeit des Verfahrens wäre es unzweckmäßig, für eine solche inhaltliche Prüfung noch einen Antrag der Mehrheitseigentümer zu fordern. Das Rekursgericht hob diesen Sachbeschluss über Rekurs der Antragsgegner auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Das Fehlen des vom Erstgericht richtig erkannten Erfordernisses der Einstimmigkeit hätte die Antragstellerin binnen Monatsfrist ab Hausanschlag des Beschlusses geltend machen müssen. Sei die erforderliche Einstimmigkeit - wie hier - nicht zu erlangen, so könne aber im Fall eines dennoch erfolgten Mehrheitsbeschlusses die überstimmte Minderheit das Gericht zur Entscheidung über die Rechtswirksamkeit der beabsichtigten Maßnahme unabhängig von der Monatsfrist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG anrufen; der Sachantrag sei deshalb nicht verfristet. Die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses komme deshalb nur dann in Betracht, wenn dafür die materiellrechtlichen Voraussetzungen der Paragraphen 834, f ABGB vorlägen. Der Mehrheitsbeschluss sei deshalb im fortgesetzten Verfahren inhaltlich insbesondere nach den Kriterien des Paragraph 29, Absatz 2, WEG zu prüfen. Im Sinn der anzustrebenden Einheitlichkeit des Verfahrens wäre es unzweckmäßig, für eine solche inhaltliche Prüfung noch einen Antrag der Mehrheitseigentümer zu fordern.

Der Beschluss des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Rekurs (richtig: der Revisionsrekurs; vgl § 64 Abs 1 AußStrG nF) sei zulässig, weil zu den hier entscheidungswesentlichen Fragen, welchen über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme, die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs noch nicht in einer Weise gesichert sei, dass das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 528 Abs 1 ZPO iVm § 52 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 16 MRG verneint werden könnte. Der Beschluss des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Rekurs (richtig: der Revisionsrekurs; vergleiche Paragraph 64, Absatz eins, AußStrG nF) sei zulässig, weil zu den hier entscheidungswesentlichen Fragen, welchen über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme, die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs noch nicht in einer Weise gesichert sei, dass das Vorliegen der Voraussetzungen nach Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG verneint werden könnte.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs (richtig: Revisionsrekurs) der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass der Rekurs der Antragsgegner gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss als unbegründet abgewiesen werde; hilfsweise stellt die Antragstellerin auch einen Aufhebungsantrag. Die Antragstellerin macht - zusammengefasst - geltend, der geplante Dachbodenausbau bedürfe infolge fehlender Einstimmigkeit der Miteigentümer der rechtsgestaltenden Genehmigung des Außerstreitrichters; um diese müssten sich allerdings nicht die überstimmten, sondern die änderungswilligen Miteigentümer, hier also die Antragsgegner bemühen. Das Erstgericht habe daher den Mehrheitsbeschluss rechtsrichtig aufgehoben.

Die Antragsgegner erstatteten eine Rekursbeantwortung (richtig: Revisionsrekursbeantwortung) mit dem Antrag, dem Rekurs der Antragstellerin den Erfolg zu versagen. Die Antragstellerin sei durch die Entscheidung des Rekursgerichts nicht beschwert, weil dieses ohnehin vom Vorliegen einer wichtigen Veränderung sowie von der notwendigen Einstimmigkeit zur Genehmigung des geplanten Dachbodenausbaus ausgegangen sei und die inhaltliche Überprüfung dieser Maßnahme angeordnet habe.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Vorinstanzen die Entscheidungskompetenz der Eigentümerversammlung verkannt haben; der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

1. Vorauszuschicken ist, dass eine Beschwer der Antragstellerin durch die Entscheidung des Rekursgerichts - entgegen der Ansicht der Antragsgegner - vorliegt. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen formeller und materieller Beschwer; erstere liegt dann vor, wenn die Entscheidung von dem ihr zugrundeliegenden Sachantrag des Rechtsmittelwerbers zu dessen Nachteil abweicht (RIS-Justiz RS0043917), was für den Beschluss des Rekursgerichts und den Sach- sowie den Rechtsmittelantrag der Antragstellerin unzweifelhaft zutrifft. Materielle Beschwer liegt demgegenüber dann vor, wenn die (materielle oder prozessuale) Rechtsstellung des Rechtsmittelwerbers durch die Entscheidung beeinträchtigt wird, diese also für ihn (inhaltlich) ungünstig ausfällt (4 Ob 576/94). Auch die materielle Beschwer der Antragstellerin ist in casu gegeben, hat doch die Entscheidung des Erstgerichts zur Aufhebung des von ihr bekämpften Mehrheitsbeschlusses geführt, während das fortgesetzte Verfahren nach der vom Rekursgericht in dessen Aufhebungsbeschluss vertretenen Rechtsansicht noch zur Abweisung des Sachantrags der Antragstellerin hätte führen können.

2. Gemäß § 24 Abs 6 WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Diese Regelung gilt sowohl für Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 24 WEG Rz 38; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131; Kletecka, WEG 2002, 150). § 24 Abs 6 letzter Satz WEG trägt weiters der gesteigerten Bedeutung von Beschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung Rechnung und normiert, dass diese überdies nach § 29 WEG innerhalb der längeren Frist von drei (bzw sechs) Monaten in inhaltlicher Hinsicht angefochten werden können. Das Rekursgericht ist daher richtig von der unterschiedlichen Dauer der Fristen ausgegangen je nach dem, ob ein Mangel im Sinn des § 24 Abs 6 WEG geltend gemacht wird oder eine Anfechtung nach § 29 WEG 2002 erfolgt; dies hat der erkennende Senat erst jüngst in 5 Ob 183/05f dargelegt und es entspricht dies der eindeutigen Gesetzeslage sowie einhelliger Lehre (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 24 WEG Rz 38; Kletecka, WEG 2002, 150; ders, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, 143 [146]; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131 f; Würth in Rummel³, § 24 WEG 2002 Rz 8; Tschütscher, WEG - Handbuch für die Praxis, 90 f; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 24 WEG Rz 55). Ficht ein Miteigentümer einen Mehrheitsbeschluss (auch) nach § 29 WEG an, so führt dies nicht zur Verlängerung der Anfechtungsfrist auf Grund formeller Mängel; der gegenteilige Standpunkt des Erstgerichts würde zum unhaltbaren Ergebnis führen, dass allein die - selbst unrichtige - Behauptung von Aufhebungsgründen nach § 29 Abs 2 WEG gleichsam automatisch zur Verlängerung der Anfechtungsfrist nach § 24 Abs 6 WEG führen würde.²² Gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Diese Regelung gilt sowohl für Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Paragraph 24, WEG Rz 38; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131; Kletecka, WEG 2002, 150). Paragraph 24, Absatz 6, letzter Satz WEG trägt weiters der gesteigerten Bedeutung von Beschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung Rechnung und normiert, dass diese überdies nach Paragraph 29, WEG innerhalb der längeren Frist von drei (bzw sechs) Monaten in inhaltlicher Hinsicht angefochten werden können. Das Rekursgericht ist daher richtig von der unterschiedlichen Dauer der Fristen ausgegangen je nach dem, ob ein Mangel im Sinn des Paragraph 24, Absatz 6, WEG geltend gemacht wird oder eine Anfechtung nach Paragraph 29, WEG 2002 erfolgt; dies hat der erkennende Senat erst jüngst in 5 Ob 183/05f dargelegt und es entspricht dies der eindeutigen Gesetzeslage sowie einhelliger Lehre (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Paragraph 24, WEG Rz 38; Kletecka, WEG 2002, 150; ders, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, 143 [146]; Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, 131 f; Würth in Rummel³, Paragraph 24, WEG 2002 Rz 8; Tschütscher, WEG - Handbuch für die Praxis, 90 f; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 24, WEG Rz 55). Ficht ein Miteigentümer einen Mehrheitsbeschluss (auch) nach Paragraph 29, WEG an, so führt dies nicht zur Verlängerung der Anfechtungsfrist auf

Grund formeller Mängel; der gegenteilige Standpunkt des Erstgerichts würde zum unhaltbaren Ergebnis führen, dass allein die - selbst unrichtige - Behauptung von Aufhebungsgründen nach Paragraph 29, Absatz 2, WEG gleichsam automatisch zur Verlängerung der Anfechtungsfrist nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG führen würde.

3. Das Problem unterschiedlicher Anfechtungsfristen stellt sich allerdings - wie das Rekursgericht richtig erkannte - im vorliegenden Fall ohnehin nicht:

Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Miteigentümer sind einerseits von bloßen Besitz- oder Gebrauchshandlungen einzelner Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. Die Abgrenzung zwischen Verwaltungshandlungen und Verfügungen ist dabei nach den Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Gut bzw die Anteile der Miteigentümer zu ziehen. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte, während eine Verfügung die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte verändert (5 Ob 216/98w = immolex 1999, 123). Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden. Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen (5 Ob 41/05y; 5 Ob 213/04s; 5 Ob 299/99b = MietSlg 51.525).

4. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt stellen demgegenüber eine Maßnahme "ausschließlicher" Verfügung des Wohnungseigentümers über das Objekt und nicht solche der Verwaltung durch die Miteigentümer dar (5 Ob 213/04s; 5 Ob 38/01a = WoBl 2001/108 [Call]). Der Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG ist dabei weit auszulegen und umfasst auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind (5 Ob 299/99b = immolex 2000/106 = MietSlg 51.525). Dementsprechend kann die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft sein (5 Ob 213/04s; 5 Ob 299/99b = immolex 2000/105 = MietSlg 51.525). 4. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt stellen demgegenüber eine Maßnahme "ausschließlicher" Verfügung des Wohnungseigentümers über das Objekt und nicht solche der Verwaltung durch die Miteigentümer dar (5 Ob 213/04s; 5 Ob 38/01a = WoBl 2001/108 [Call]). Der Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG ist dabei weit auszulegen und umfasst auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind (5 Ob 299/99b = immolex 2000/106 = MietSlg 51.525). Dementsprechend kann die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft sein (5 Ob 213/04s; 5 Ob 299/99b = immolex 2000/105 = MietSlg 51.525).

5. Will nun ein Wohnungseigentümer eine Änderung vornehmen, so verpflichtet diesen schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer, deren Zustimmung oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen (RIS-Justiz RS0083156; 5 Ob 25/90 = WoBl 1991/53, Call = MietSlg 42.434). Mangels Einigkeit der Miteigentümer ist also die Ersetzung der Zustimmung der anderen Miteigentümer durch Beschluss des Außerstreitrichters erforderlich; diese wirkt rechtsgestaltend (5 Ob 24/87 = MietSlg 39.615 mwN). Die Zustimmung des einzelnen Wohnungseigentümers kann nicht durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft ersetzt werden (5 Ob 213/04s; 5 Ob 207/01d).

6. Im vorliegenden Fall zielt der von der Antragstellerin bekämpfte Mehrheitsbeschluss inhaltlich darauf ab, Vierantragsgegner und Fünfantragsgegnerin den Ausbau des - zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörenden - Dachbodens des Hauses im Bereich über deren Wohnungseigentumsobjekt und die anschließende alleinige Nutzung dieses Bereichs zu ermöglichen; dass bei einer derartigen ausschließlichen Nutzungszuordnung die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer jedenfalls nicht ausgeschlossen ist, liegt auf der Hand. Durch den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 24. 6. 2004 soll demnach Vierantragsgegner und Fünfantragsgegnerin eine Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft ermöglicht werden. Die dazu erforderliche Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer kann aber - wie der erkennende Senat bereits zu 5 Ob 207/01d und 5 Ob 213/04s ausgeführt hat - nicht durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft ersetzt werden. Eine solche Entscheidung fällt nicht in die Kompetenz der Eigentümerversammlung, sondern als Verfügung über die gemeinschaftliche Sache in die unmittelbare Kompetenz der Teilhaber; ein Mehrheitsbeschluss reicht hiefür nicht aus (5 Ob 98/98t = immolex 1999/15 = MietSlg 50.614) und bei der - zulässigen (vgl 5 Ob 234/99v; 5 Ob 448/97m) -

Anfechtung eines solchen Beschlusses ist auch die Fristbestimmung des § 24 Abs 6 WEG nicht anzuwenden (vgl dazu jüngst 5 Ob 41/05y mwN; 5 Ob 16/05x mwN; 5 Ob 2330/96z = immolex 1998, 86 [Pfiel] = WoBl 1998, 116 [Call]). Da somit dem bekämpften Mehrheitsbeschluss vom 24. 6. 2004 eine gesetzliche Grundlage fehlt, ist die diesen aufhebende Entscheidung des Erstgericht in Stattgebung des Revisionsrekurses wiederherzustellen.⁶ Im vorliegenden Fall zielt der von der Antragstellerin bekämpfte Mehrheitsbeschluss inhaltlich darauf ab, Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin den Ausbau des - zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörenden - Dachbodens des Hauses im Bereich über deren Wohnungseigentumsobjekt und die anschließende alleinige Nutzung dieses Bereichs zu ermöglichen; dass bei einer derartigen ausschließlichen Nutzungszuordnung die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer jedenfalls nicht ausgeschlossen ist, liegt auf der Hand. Durch den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 24. 6. 2004 soll demnach Vierantragsgegner und Fünftantragsgegnerin eine Änderung iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft ermöglicht werden. Die dazu erforderliche Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer kann aber - wie der erkennende Senat bereits zu 5 Ob 207/01d und 5 Ob 213/04s ausgeführt hat - nicht durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft ersetzt werden. Eine solche Entscheidung fällt nicht in die Kompetenz der Eigentümerversammlung, sondern als Verfügung über die gemeinschaftliche Sache in die unmittelbare Kompetenz der Teilhaber; ein Mehrheitsbeschluss reicht hiefür nicht aus (5 Ob 98/98t = immolex 1999/15 = MietSlg 50.614) und bei der - zulässigen vergleiche 5 Ob 234/99v; 5 Ob 448/97m) - Anfechtung eines solchen Beschlusses ist auch die Fristbestimmung des Paragraph 24, Absatz 6, WEG nicht anzuwenden vergleiche dazu jüngst 5 Ob 41/05y mwN; 5 Ob 16/05x mwN; 5 Ob 2330/96z = immolex 1998, 86 [Pfiel] = WoBl 1998, 116 [Call]). Da somit dem bekämpften Mehrheitsbeschluss vom 24. 6. 2004 eine gesetzliche Grundlage fehlt, ist die diesen aufhebende Entscheidung des Erstgericht in Stattgebung des Revisionsrekurses wiederherzustellen.

7. § 37 Abs 3 Z 17 MRG idF des WohnAußStrBeglG ist nur anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Art 10 § 2 Abs 3 WohnAußStrBeglG); hier gilt daher noch § 37 Abs 3 Z 19 MRG aF, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat.⁷ Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in der Fassung des WohnAußStrBeglG ist nur anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Artikel 10, Paragraph 2, Absatz 3, WohnAußStrBeglG); hier gilt daher noch Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aF, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat.

Textnummer

E79229

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00250.05H.1213.000

Im RIS seit

12.01.2006

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

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