jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/1/25 5Ob213/04s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.01.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin B***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Mag. Dr. Till Hausmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Florian P*****, 2.) Richard H*****, 3.) Dr. Walter H. A*****, vertreten durch Cerha, Hempel, Spiegelfeld, Hlawati, Partnerschaft von Rechtsanwälten in Wien, 4.) Dr. Hubert M*****, vertreten durch Baier & Lambert, Rechtsanwälte OEG in Wien, 5.) Elisabeth G*****, 6.) Michaela L*****, verehelichte Sasse, ***** 7.) Sidone Florence S*****, 8.) Dr. Walter F. A*****, vertreten durch Cerha, Hempel, Spiegelfeld, Hlawati, Partnerschaft von Rechtsanwälten in Wien, 9.) Mag. Julia H*****, vertreten durch Dr. Peter Hoffmann-Ostenhof, Rechtsanwalts Gesellschaft mbH in Wien, wegen Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (§ 24 Abs 6 iVm § 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002) über den außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21. April 2004, GZ 38 R 79/04f-30, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. Jänner 2004, GZ 20 Msch 28/03z-26, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin B***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Mag. Dr. Till Hausmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Florian P*****, 2.) Richard H*****, 3.) Dr. Walter H. A*****, vertreten durch Cerha, Hempel, Spiegelfeld, Hlawati, Partnerschaft von Rechtsanwälten in Wien, 4.) Dr. Hubert M*****, vertreten durch Baier & Lambert, Rechtsanwälte OEG in Wien, 5.) Elisabeth G*****, 6.) Michaela L*****, verehelichte Sasse, ***** 7.) Sidone Florence S*****, 8.) Dr. Walter F. A*****, vertreten durch Cerha, Hempel, Spiegelfeld, Hlawati, Partnerschaft von Rechtsanwälten in Wien, 9.) Mag. Julia H*****, vertreten durch Dr. Peter Hoffmann-Ostenhof, Rechtsanwalts Gesellschaft mbH in Wien, wegen Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (Paragraph 24, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002) über den außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21. April 2004, GZ 38 R 79/04f-30, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. Jänner 2004, GZ 20 Msch 28/03z-26, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss, der im Übrigen unverändert aufrecht bleibt, wird in seinem Punkt 2) (dritter Umlaufbeschluss) dahin abgeändert, dass insoweit die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin und die Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, Bezirksgericht *****, mit dem Haus gasse *****gasse *****. Mit den 142/1453-Anteilen des Achtantragsgegners, B-LNr. *****, ist das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 19 verbunden.

Durch Umlauf am 16. Mai 2003 erfolgten vier, am 28. Mai 2003 durch Aushang am schwarzen Brett im Stiegenhaus des Hauses kundgemachte Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, von denen der zweite und dritte Beschluss folgenden Inhalt hatten:

„2. Der Wohnungseigentümer Dachgeschosswohnung Top 19 hat den Bauzustand durch ein Zivilingenieurbüro hinsichtlich des Vorliegens von Gewährleistungsmängel und hinsichtlich der Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften überprüfen lassen. Dabei wurden diverse Mängel festgestellt, wovon einige die allgemeinen Teile des Hauses betreffen und somit in die Verantwortung der Wohnungseigentümergemeinschaft fallen. Mängelbeschreibung und Mängelbehebungskosten sind als Beilage angeführt. Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft den Wohnungseigentümer von Top 19, Herrn Dr. Walter F. A*****, zu beauftragen und zu ermächtigen, diese Mängel an den allgemeinen Teilen gemeinsam mit den sonstigen Mängel des Tops im Namen der Wohnungseigentümer bei der Firma B***** GmbH insbesondere unter dem Titel der Gewährleistung und des Schadenersatz vorerst außergerichtlich geltend zu machen.

Im Falle des Verzuges gerichtlich geltend zu machen.

3. Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 29 WEG, dass nach Wahl des Eigentümers von Top 19 anstelle Sanierung „Schiebetüren und Terrassen", die Terrassen durch eine Glaskonstruktion gemäß beiliegender Skizze und Beschreibung verglast werden. Der Wohnungseigentümer Dr. Walter F. A***** verpflichtet sich, die Wohnungseigentümer sowohl hinsichtlich allfälliger Mehrkosten (im Verhältnis zur Sanierung gemäß Punkt 2), als auch hinsichtlich allfälliger Schäden an den allgemeinen Teilen durch die Bauführung schad- und klaglos zu halten."3. Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 29, WEG, dass nach Wahl des Eigentümers von Top 19 anstelle Sanierung „Schiebetüren und Terrassen", die Terrassen durch eine Glaskonstruktion gemäß beiliegender Skizze und Beschreibung verglast werden. Der Wohnungseigentümer Dr. Walter F. A***** verpflichtet sich, die Wohnungseigentümer sowohl hinsichtlich allfälliger Mehrkosten (im Verhältnis zur Sanierung gemäß Punkt 2), als auch hinsichtlich allfälliger Schäden an den allgemeinen Teilen durch die Bauführung schad- und klaglos zu halten."

Der Drittantragsgegner hatte der Antragstellerin mit Telefax vom 13. Mai 2003 Entwürfe der Umlaufbeschlüsse zur Kenntnisnahme übermittelt. Rechtsanwalt Dr. S***** als Vertreter der Antragstellerin antwortete dem Drittantragsgegner mit Schreiben vom 23. Mai 2003 ua wie folgt:

„... Meine Mandantschaft spricht sich entschieden gegen eine Beschlussfassung gemäß von Ihnen vorgeschlagenen Umlaufbeschluss aus. ... Die Annahme Ihres Vorschlages läuft im Ergebnis darauf hinaus, dass die Privatinteressen Ihres Mandanten (gemeint: des Achtantragsgegners) mit Angelegenheiten, die rein die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffen, unzulässig vermengt werden. ...".

Die Antragstellerin stellte beim Erstgericht am 24. Juni 2003 den - zunächst im Rubrum namentlich nur gegen die Erst- bis Achtantragsgegner gerichteten - Sachantrag, die Rechtsunwirksamkeit der Umlaufbeschlüsse der Eigentümergemeinschaft vom 16. Mai 2003 festzustellen. Mit dem am 29. Juli 2003 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz wies die Antragstellerin auch die nunmehrige Neuntantragsgegnerin im Rubrum namentlich aus und begründete dies mit einer vermeintlich zulässigen Berichtigung des schon ursprünglich auf die Einbeziehung der Gesamtheit der Miteigentümer gerichteten Sachantrages; dieser sei im Übrigen auch deshalb nicht verspätet, weil die Frist des § 24 Abs 6 WEG nicht für - hier vorliegende - gesetzwidrige Beschlüsse gelte. Bei der Tagsatzung am 27. Oktober 2003 zog die Antragstellerin den Sachantrag hinsichtlich des ersten und vierten Umlaufbeschlusses zurück; ihren eingeschränkten Sachantrag begründete die Antragstellerin im Wesentlichen damit, dass die bekämpften Beschlüsse gesetzwidrig seien, weil sie die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit verletzten. Dritt- und Achtantragsgegner vermengten ihre Privatinteressen mit die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Angelegenheiten. Da verbindliche Kostenschätzungen und -voranschläge für die vom Achtantragsgegner laut dem dritten Umlaufbeschluss beabsichtigte Bauführung fehlten, drohten dadurch den übrigen Miteigentümern

nicht absehbare Kosten. Dritt- und Achtantragsgegner hätten den übrigen Miteigentümern gegenüber auch nicht die von diesen beabsichtigte Bevollmächtigung eines anwaltlichen Vertreters samt den daraus resultierenden Kosten offen gelegt. Der zweite Umlaufbeschluss betreffe überdies vertragliche Individualansprüche, die nur von jedem einzelnen Miteigentümer verfolgt werden könnten. Der dritte Umlaufbeschluss betreffe Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, weshalb die begehrte Feststellung der Rechtsunwirksamkeit auch auf § 29 WEG gestützt werde.Die Antragstellerin stellte beim Erstgericht am 24. Juni 2003 den - zunächst im Rubrum namentlich nur gegen die Erst- bis Achtantragsgegner gerichteten - Sachantrag, die Rechtsunwirksamkeit der Umlaufbeschlüsse der Eigentümergemeinschaft vom 16. Mai 2003 festzustellen. Mit dem am 29. Juli 2003 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz wies die Antragstellerin auch die nunmehrige Neuntantragsgegnerin im Rubrum namentlich aus und begründete dies mit einer vermeintlich zulässigen Berichtigung des schon ursprünglich auf die Einbeziehung der Gesamtheit der Miteigentümer gerichteten Sachantrages; dieser sei im Übrigen auch deshalb nicht verspätet, weil die Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG nicht für - hier vorliegende - gesetzwidrige Beschlüsse gelte. Bei der Tagsatzung am 27. Oktober 2003 zog die Antragstellerin den Sachantrag hinsichtlich des ersten und vierten Umlaufbeschlusses zurück; ihren eingeschränkten Sachantrag begründete die Antragstellerin im Wesentlichen damit, dass die bekämpften Beschlüsse gesetzwidrig seien, weil sie die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit verletzten. Dritt- und Achtantragsgegner vermengten ihre Privatinteressen mit die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Angelegenheiten. Da verbindliche Kostenschätzungen und -voranschläge für die vom Achtantragsgegner laut dem dritten Umlaufbeschluss beabsichtigte Bauführung fehlten, drohten dadurch den übrigen Miteigentümern nicht absehbare Kosten. Dritt- und Achtantragsgegner hätten den übrigen Miteigentümern gegenüber auch nicht die von diesen beabsichtigte Bevollmächtigung eines anwaltlichen Vertreters samt den daraus resultierenden Kosten offen gelegt. Der zweite Umlaufbeschluss betreffe überdies vertragliche Individualansprüche, die nur von jedem einzelnen Miteigentümer verfolgt werden könnten. Der dritte Umlaufbeschluss betreffe Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, weshalb die begehrte Feststellung der Rechtsunwirksamkeit auch auf Paragraph 29, WEG gestützt werde.

Dritt- und Achtantragsgegner beantragten Abweisung des Sachantrages. Der Antrag nach § 24 Abs 6 WEG müsse binnen Monatsfrist gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden. Die Antragstellerin habe hier die spätere Neuntantragsgegnerin erst nach Fristablauf unzulässig neu in das Verfahren eingeführt, weshalb es der Antragstellerin an der Antragslegitimation fehle. Die bekämpften Umlaufbeschlüsse seien infolge Untätigkeit der Hausverwaltung zur Sicherung der gemeinsamen Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft notwendig gewesen. Die Antragstellerin habe sich an der Beschlussfassung nicht beteiligt, diese vielmehr zu verhindern versucht und sei auch nicht in der Lage Sachargumente gegen die bekämpften Beschlüsse vorzutragen.Dritt- und Achtantragsgegner beantragten Abweisung des Sachantrages. Der Antrag nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG müsse binnen Monatsfrist gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden. Die Antragstellerin habe hier die spätere Neuntantragsgegnerin erst nach Fristablauf unzulässig neu in das Verfahren eingeführt, weshalb es der Antragstellerin an der Antragslegitimation fehle. Die bekämpften Umlaufbeschlüsse seien infolge Untätigkeit der Hausverwaltung zur Sicherung der gemeinsamen Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft notwendig gewesen. Die Antragstellerin habe sich an der Beschlussfassung nicht beteiligt, diese vielmehr zu verhindern versucht und sei auch nicht in der Lage Sachargumente gegen die bekämpften Beschlüsse vorzutragen.

Das Erstgericht gab - im Wesentlichen ausgehend vom dargestellten Inhalt der Umlaufbeschlüsse, der darin genannten, zu integrierten Entscheidungsteilen erklärten Kostenschätzung und Konstruktionsskizze sowie der zwischen der Antragstellerin und dem Drittantragsgegner geführten Korrespondenz - dem Sachantrag der Antragstellerin statt und stellte die Rechtsunwirksamkeit des zweiten und dritten Umlaufbeschlusses fest. Es vertrat die Rechtsansicht, dass die nachträgliche Einbeziehung der Neuntantragsgegnerin zulässig gewesen sei, weil aus dem Vorbringen der Antragstellerin klar hervorgegangen sei, dass sämtliche Miteigentümer Verfahrensparteien seien. Der zweite Umlaufbeschluss betreffe Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wobei Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Achtantragsgegners als Wohnungseigentümer der Wohnung Top 19 an die Wohnungseigentümergemeinschaft zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung auf deren Kosten und Risiko zediert würden, was dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit widerspreche. Der dritte Umlaufbeschluss betreffe eine Änderung iSd § 16 WEG, wofür die - hier fehlende - Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich sei. Der zweite und dritte Umlaufbeschluss seien daher rechtsunwirksam.Das Erstgericht gab - im Wesentlichen ausgehend vom dargestellten Inhalt der Umlaufbeschlüsse, der darin genannten, zu integrierten Entscheidungsteilen erklärten Kostenschätzung und Konstruktionsskizze sowie der zwischen der Antragstellerin und dem Drittantragsgegner

geführten Korrespondenz - dem Sachantrag der Antragstellerin statt und stellte die Rechtsunwirksamkeit des zweiten und dritten Umlaufbeschlusses fest. Es vertrat die Rechtsansicht, dass die nachträgliche Einbeziehung der Neuntantragsgegnerin zulässig gewesen sei, weil aus dem Vorbringen der Antragstellerin klar hervorgegangen sei, dass sämtliche Miteigentümer Verfahrensparteien seien. Der zweite Umlaufbeschluss betreffe Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wobei Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Achtantragsgegners als Wohnungseigentümer der Wohnung Top 19 an die Wohnungseigentümergemeinschaft zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung auf deren Kosten und Risiko zediert würden, was dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit widerspreche. Der dritte Umlaufbeschluss betreffe eine Änderung iSd Paragraph 16, WEG, wofür die - hier fehlende - Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich sei. Der zweite und dritte Umlaufbeschluss seien daher rechtsunwirksam.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs von Dritt- und Achtantragsgegner Folge und wies die Sachanträge auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des zweiten und dritten Umlaufbeschlusses ab. Rechtlich war das Rekursgericht der Ansicht, dass zwar auch die Neuntantragsgegnerin schon im verfahrenseinleitenden Antrag hätte genannt werden müssen, doch sei die Möglichkeit der nachträglichen Einbeziehung einer irrtümlich nicht genannten Partei wie in Verfahren nach § 37 MRG auch in solchen nach § 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG großzügig zu handhaben und daraus kein Grund für eine Antragszurück- oder abweisung abzuleiten. Im zweiten Umlaufbeschluss sei allerdings eine eindeutige Gesetzwidrigkeit oder auch ein schwerer Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht zu erkennen, sodass insoweit ein Anfechtungsgrund fehle. Die laut dem dritten Umlaufbeschluss geplante Terrassensanierung stelle zwar eine Maßnahme nach § 16 WEG dar, die im Falle der Schädigung des Hauses oder erheblicher Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer der Zustimmung aller bedürfe, doch habe die Antragstellerin solche Umstände nicht vorgebracht. Es lägen somit für beide Umlaufbeschlüsse keine Gründe vor, diese als rechtsunwirksam zu erkennen.Das Rekursgericht gab dem Rekurs von Dritt- und Achtantragsgegner Folge und wies die Sachanträge auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des zweiten und dritten Umlaufbeschlusses ab. Rechtlich war das Rekursgericht der Ansicht, dass zwar auch die Neuntantragsgegnerin schon im verfahrenseinleitenden Antrag hätte genannt werden müssen, doch sei die Möglichkeit der nachträglichen Einbeziehung einer irrtümlich nicht genannten Partei wie in Verfahren nach Paragraph 37, MRG auch in solchen nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG großzügig zu handhaben und daraus kein Grund für eine Antragszurück- oder abweisung abzuleiten. Im zweiten Umlaufbeschluss sei allerdings eine eindeutige Gesetzwidrigkeit oder auch ein schwerer Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht zu erkennen, sodass insoweit ein Anfechtungsgrund fehle. Die laut dem dritten Umlaufbeschluss geplante Terrassensanierung stelle zwar eine Maßnahme nach Paragraph 16, WEG dar, die im Falle der Schädigung des Hauses oder erheblicher Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer der Zustimmung aller bedürfe, doch habe die Antragstellerin solche Umstände nicht vorgebracht. Es lägen somit für beide Umlaufbeschlüsse keine Gründe vor, diese als rechtsunwirksam zu erkennen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil es auf die Frage, ob eine Antragsausdehnung gegen die Neuntantragsgegnerin zulässig gewesen sei, mangels materieller Antragsberechtigung nicht ankomme, somit eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung nicht vorliege.

Gegen Punkt 2) dieses Sachbeschlusses (dritter Umlaufbeschluss) richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens mit dem Begehren auf Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt.

Dritt- und Achtantragsgegner erstatteten eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragstellerin zurückzuweisen, in eventu diesem keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Geltendmachung eines Individualrechtes durch den Wohnungseigentümer iSd § 16 Abs 2 WEG abgewichen ist; der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht von der Rechtsprechung

des Obersten Gerichtshofs zur Geltendmachung eines Individualrechtes durch den Wohnungseigentümer iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG abgewichen ist; der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

1. Nach § 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" die gerichtliche Feststellung dessen Rechtsunwirksamkeit verlangen. Die Antragstellerin hat hier die Notwendigkeit der Einbeziehung aller übrigen Wohnungseigentümer auch erkannt und war der Meinung, mit ihrem Sachantrag „die Gesamtheit der Miteigentümer" (AS 3 = S in ON 1) erfasst zu haben. Die dann von der Antragstellerin im Schriftsatz vom 28. 7. 2003 (ON 9) vorgenommene - bis dahin offensichtlich nur irrtümlich unterbliebene - Nennung der Neuntantragsgegnerin auch ausdrücklich im Rubrum, ist daher lediglich eine Vervollständigung der Bezeichnung der Antragsgegner; dies war zulässig, bestehen doch in Verfahren, die den Regeln des § 37 Abs 3 MRG unterliegen (hier iVm § 52 Abs 2 WEG; vgl auch § 52 Abs 2 Z 4 WEG) keine Bedenken gegen die analoge Anwendbarkeit des § 235 Abs 5 ZPO (vgl RIS-Justiz RS0113769) und es sind die Möglichkeiten einer Berichtigung der Parteienbezeichnung großzügig zu handhaben (vgl 5 Ob 15/01v = WoBl 2002/31 = MietSlg 53.573). Ist dann - wie hier - davon auszugehen, dass sich der Sachantrag schon ursprünglich auch gegen die Neuntantragsgegnerin richtete, dann war damit die Monatsfrist des § 24 Abs 6 WEG gewahrt (zur Fristwahrung bei Berichtigung der Parteibezeichnung vgl auch 5 Ob 296/99m = WoBl 2001/93 = MietSlg 52.326).1. Nach 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" die gerichtliche Feststellung dessen Rechtsunwirksamkeit verlangen. Die Antragstellerin hat hier die Notwendigkeit der Einbeziehung aller übrigen Wohnungseigentümer auch erkannt und war der Meinung, mit ihrem Sachantrag „die Gesamtheit der Miteigentümer" (AS 3 = S in ON 1) erfasst zu haben. Die dann von der Antragstellerin im Schriftsatz vom 28. 7. 2003 (ON 9) vorgenommene - bis dahin offensichtlich nur irrtümlich unterbliebene - Nennung der Neuntantragsgegnerin auch ausdrücklich im Rubrum, ist daher lediglich eine Vervollständigung der Bezeichnung der Antragsgegner; dies war zulässig, bestehen doch in Verfahren, die den Regeln des Paragraph 37, Absatz 3, MRG unterliegen (hier in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG; vergleiche auch Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 4, WEG) keine Bedenken gegen die analoge Anwendbarkeit des Paragraph 235, Absatz 5, ZPO vergleiche RIS-Justiz RS0113769) und es sind die Möglichkeiten einer Berichtigung der Parteienbezeichnung großzügig zu handhaben vergleiche 5 Ob 15/01v = WoBl 2002/31 = MietSlg 53.573). Ist dann - wie hier - davon auszugehen, dass sich der Sachantrag schon ursprünglich auch gegen die Neuntantragsgegnerin richtete, dann war damit die Monatsfrist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG gewahrt (zur Fristwahrung bei Berichtigung der Parteibezeichnung vergleiche auch 5 Ob 296/99m = WoBl 2001/93 = MietSlg 52.326).

2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt stellen eine Maßnahme „ausschließlicher" Verfügung des Wohnungseigentümers über das Objekt und nicht solche der Verwaltung durch die Miteigentümer dar (5 Ob 38/01a = WoBl 2001/108, [Call]). Der Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG ist weit auszulegen und umfasst auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes dienlich sind (5 Ob 299/99b = immolex 2000/106 = MietSlg 51.525). Selbst wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sein sollten (vgl dazu RIS-Justiz RS0083108), muss deshalb inhaltlich keine Verwaltungsmaßnahme iSd §§ 28, 29 WEG vorliegen; Verwaltungshandlungen zeichnen sich vielmehr dadurch aus, dass Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden. Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen. 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 299/99b = immolex 2000/105 = MietSlg 51.525).2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt stellen eine Maßnahme „ausschließlicher" Verfügung des Wohnungseigentümers über das Objekt und nicht solche der Verwaltung durch die Miteigentümer dar (5 Ob 38/01a = WoBl 2001/108, [Call]). Der Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG ist weit auszulegen und umfasst auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes dienlich sind (5 Ob 299/99b = immolex 2000/106 = MietSlg 51.525). Selbst wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sein sollten vergleiche dazu RIS-Justiz RS0083108), muss deshalb inhaltlich keine Verwaltungsmaßnahme iSd Paragraphen 28,, 29 WEG vorliegen; Verwaltungshandlungen zeichnen sich vielmehr dadurch aus, dass Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden. Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu

erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen. 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 299/99b = immolex 2000/105 = MietSlg 51.525).

3. 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). Eine solche Möglichkeit der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer kann etwa bei wesentlichen Eingriffen in das äußere Erscheinungsbild des Hauses vorliegen (vgl die Judikaturbeispiele bei Vonkilch in Hausmannn/Vonkilch, § 16 WEG Rz 30). In einem solche Fall ist mangels Einigkeit 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 207/01d).3. 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). Eine solche Möglichkeit der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer kann etwa bei wesentlichen Eingriffen in das äußere Erscheinungsbild des Hauses vorliegen vergleiche die Judikaturbeispiele bei Vonkilch in Hausmannn/Vonkilch, Paragraph 16, WEG Rz 30). In einem solche Fall ist mangels Einigkeit 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 207/01d).

4. Im vorliegenden Fall zielt der dritte Umlaufbeschluss inhaltlich darauf ab, dem Achtantragsgegner durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft die Wahlmöglichkeit zu eröffnen, im Bereich seines Wohnungseigentumsobjektes statt der Behebung der behaupteten Baumängel der an die Schiebetüren angrenzenden Terrassenfläche dort eine Glaskonstruktion entsprechend der vorliegen Skizze zu errichten. Mit dieser Beschlussfassung geht es also - entgegen den Ausführungen von Dritt- und Achtantragsgegner - gerade nicht um die Frage der Sanierung der bestehenden Bausubstanz an sich, sondern um die spezifische Gestaltung der Terrasse im Bereich des Wohnungseigentumsobjektes des Achtantragsgegners. Beschlussgegenstand war daher nicht die Wahrnehmung von Pflichten oder Interessen der Gemeinschaft, sondern die Ermächtigung des Achtantragsgegners zu einer eigentümlichen von ihm geplanten baulichen Gestaltung des Terassenbereiches. Der dritten Umlaufbeschluss sollte daher, worin den Unterinstanzen und dem Revisionsrekurs der Antragstellerin zu folgen ist, dem Achtantragsgegners eine Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG ermöglichen. Nach der diese Änderung darstellenden Skizze ist durch die vom Achtantragsgegner in Aussicht genommene Konstruktion die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses jedenfalls nicht ausgeschlossen; in einem solchen Fall ist die Zustimmung der aller anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen. Da bereits das Erstgericht diese Ansicht rechtlich erörtert, dabei auf keinen Bedarf zur Ergänzung der Sachgrundlage hingewiesen hat und das äußere Erscheinungsbild der in Aussicht genommenen Glaskonstruktion ohnehin der vorliegenden Konstruktionsskizze zu entnehmen ist, war zur Wahrnehmung dieses Umstandes - entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes - auch kein besonderes erstinstanzliches Vorbringen der Antragstellerin mehr erforderlich.4. Im vorliegenden Fall zielt der dritte Umlaufbeschluss inhaltlich darauf ab, dem Achtantragsgegner durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft die Wahlmöglichkeit zu eröffnen, im Bereich seines Wohnungseigentumsobjektes statt der Behebung der behaupteten Baumängel der an die Schiebetüren angrenzenden Terrassenfläche dort eine Glaskonstruktion entsprechend der vorliegen Skizze zu errichten. Mit dieser Beschlussfassung geht es also - entgegen den Ausführungen von Dritt- und Achtantragsgegner - gerade nicht um die Frage der Sanierung der bestehenden Bausubstanz an sich, sondern um die spezifische Gestaltung der Terrasse im Bereich des Wohnungseigentumsobjektes des Achtantragsgegners. Beschlussgegenstand war daher nicht die Wahrnehmung von Pflichten oder Interessen der Gemeinschaft, sondern die Ermächtigung des Achtantragsgegners zu einer eigentümlichen von ihm geplanten baulichen Gestaltung des Terassenbereiches. Der dritten Umlaufbeschluss sollte daher, worin den Unterinstanzen und dem Revisionsrekurs der Antragstellerin zu folgen ist, dem Achtantragsgegners eine Änderung iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG ermöglichen. Nach der diese Änderung darstellenden Skizze ist durch die vom Achtantragsgegner in Aussicht genommene

Konstruktion die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses jedenfalls nicht ausgeschlossen; in einem solchen Fall ist die Zustimmung der aller anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen. Da bereits das Erstgericht diese Ansicht rechtlich erörtert, dabei auf keinen Bedarf zur Ergänzung der Sachgrundlage hingewiesen hat und das äußere Erscheinungsbild der in Aussicht genommenen Glaskonstruktion ohnehin der vorliegenden Konstruktionsskizze zu entnehmen ist, war zur Wahrnehmung dieses Umstandes - entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes - auch kein besonderes erstinstanzliches Vorbringen der Antragstellerin mehr erforderlich.

5. Zusammengefasst ergibt sich damit, dass mit dem dritten Umlaufbeschluss dem Achtantragsgegners eine Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft ermöglicht werden sollte. Die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer kann aber - wie der erkennende Senat bereits zu 5 Ob 207/01d ausgeführt hat - nicht durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft ersetzt werden; ihr fehlt insoweit die Entscheidungskompetenz und daher dem dritten Umlaufbeschluss eine gesetzliche Grundlage; die dessen Rechtsunwirksamkeit feststellende Entscheidung des Erstgericht war daher in Stattgebung des Revisionsrekurses wiederherzustellen. Eine Abänderung der Kostenentscheidung der Vorinstanzen gebietet dieses Verfahrensergebnis nicht; Anhaltspunkte für einen von der Antragstellerin mutwillig verursachten Verfahrensaufwand bestehen nicht.5. Zusammengefasst ergibt sich damit, dass mit dem dritten Umlaufbeschluss dem Achtantragsgegners eine Änderung iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft ermöglicht werden sollte. Die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer kann aber - wie der erkennende Senat bereits zu 5 Ob 207/01d ausgeführt hat - nicht durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft ersetzt werden; ihr fehlt insoweit die Entscheidungskompetenz und daher dem dritten Umlaufbeschluss eine gesetzliche Grundlage; die dessen Rechtsunwirksamkeit feststellende Entscheidung des Erstgericht war daher in Stattgebung des Revisionsrekurses wiederherzustellen. Eine Abänderung der Kostenentscheidung der Vorinstanzen gebietet dieses Verfahrensergebnis nicht; Anhaltspunkte für einen von der Antragstellerin mutwillig verursachten Verfahrensaufwand bestehen nicht.

Textnummer

E76028

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00213.04S.0125.000

Im RIS seit

24.02.2005

Zuletzt aktualisiert am

22.03.2012

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