jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/7/13 5Ob165/00a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.07.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1. Ö***** (L***** W*****), 2. Dagmar P*****, 3. Kurt B*****, 4. F***** der V***** N*****, 5. Ludwig F*****, 6. Elfriede S*****, 7. Dr. Hans L*****, 8. Edith C*****, 9. Maria S*****, 10. Edith B*****, 11. Margarete K*****, 12. Gerhard S*****, 13. Sophie K*****, 14. Maria H*****, 15. Dr. Dipl. Ing. Ernst A*****, 16. Gertraude B*****, 17. Dr. Doris H*****, 18. Gertrude K*****, 19. Kurt N*****, 20. Christel G*****, 21. Dipl. Vw. Rudolf G*****, 22. Dr. Lisbeth P*****, 23. Dr. Michael P*****, 24. Stefano S*****, 25. Adelheid S*****, sämtliche ***** Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** sämtliche vertreten durch Auer & Auer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Ilse S***** (früher H*****), Angestellte, ***** vertreten durch Mag. Alexander Stolitzka, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ausschluss eines Miteigentümers gemäß § 22 WEG (Streitwert S 104.119), über die ordentliche Revision der Erst-, Dritt-, Viert- Sechst-, Acht-, Neunt-, Zehnt-, Elft-, Dreizehnt-, Vierzehnt-, Fünfzehnt-, Sechzehnt-, Achtzehnt-, Neunzehnt-, Zweiundzwanzigst- und Dreiundzwanzigstkläger sowie der als "Zwölftklägerin" bezeichneten Andrea S*****, und der als "Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger" bezeichnten Maria E***** und Franz E***** gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 1. März 2000, GZ 17 R 242/99d-75, womit das Endurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 15. September 1999, GZ 16 Cg 72/95s-71, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1. Ö***** (L***** W*****), 2. Dagmar P*****, 3. Kurt B*****, 4. F***** der V***** N*****, 5. Ludwig F*****, 6. Elfriede S*****, 7. Dr. Hans L*****, 8. Edith C*****, 9. Maria S*****, 10. Edith B*****, 11. Margarete K*****, 12. Gerhard S*****, 13. Sophie K*****, 14. Maria H*****, 15. Dr. Dipl. Ing. Ernst A*****, 16. Gertraude B*****, 17. Dr. Doris H*****, 18. Gertrude K*****, 19. Kurt N*****, 20. Christel G*****, 21. Dipl. römisch fünf w. Rudolf G*****, 22. Dr. Lisbeth P*****, 23. Dr. Michael P*****, 24. Stefano S*****, 25. Adelheid S*****, sämtliche ***** Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** sämtliche vertreten durch Auer & Auer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Ilse S***** (früher H*****), Angestellte, ***** vertreten durch Mag. Alexander Stolitzka, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ausschluss eines Miteigentümers gemäß Paragraph 22, WEG (Streitwert S 104.119), über die ordentliche Revision der Erst-, Dritt-, Viert- Sechst-, Acht-, Neunt-, Zehnt-, Elft-, Dreizehnt-, Vierzehnt-, Fünfzehnt-, Sechzehnt-, Achtzehnt-, Neunzehnt-, Zweiundzwanzigst- und Dreiundzwanzigstkläger sowie der als "Zwölftklägerin" bezeichneten Andrea S*****, und der als "Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger" bezeichnten Maria E***** und Franz E***** gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 1. März 2000, GZ 17 R 242/99d-75, womit das Endurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 15. September 1999, GZ 16 Cg 72/95s-71, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Die Revision wird, soweit sie von Andrea S*****, Maria E***** und Franz E***** erhoben wurde, zurückgewiesen.

2. Im Übrigen wird der Revision Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Kläger sind zusammen zu 2896/4987, somit mehrheitlich Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit der Adresse *****. Die Beklagte ist zu 126/4987 Eigentümerin; an sämtlichen Objekten ist Wohnungseigentum begründet. Die Kläger begehrten zunächst die Zahlung von rückständigen Betriebs- und Aufzugskosten für die Jahre 1983 bis 1987 in der Höhe von S 52.482,51 sA, nach einer Ausdehnung S 68.825,83 sA. Gleichzeitig stellten sie gemäß § 22 WEG das Begehren auf Ausschluss der Beklagten aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Die Kläger brachten hiezu vor, dass die Beklagte - wie auch eine weitere Anzahl von Wohnungseigentümern - mit den laufenden Zahlungen bis einschließlich 1987 in Rückstand geraten sei. Die Wohnungseigentümer seien mit einem eigenen Konto in Vorlage getreten, um diese Rückstände abzudecken. Dies sei insbesondere dadurch geschehen, dass die ihnen aliquot zustehenden Einkünfte aus der Vermietung von Garagenplätzen nicht ausbezahlt, sondern auf einem Konto "stehengeblieben" seien, um einen Negativsaldo zu vermeiden bzw gering zu halten. Es bestehe daher ein aufrechter Anspruch gegen die Beklagte, welcher mangels Zahlung zum Ausschluss derselben berechtige.Die Kläger sind zusammen zu 2896/4987, somit mehrheitlich Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit der Adresse *****. Die Beklagte ist zu 126/4987 Eigentümerin; an sämtlichen Objekten ist Wohnungseigentum begründet. Die Kläger begehrten zunächst die Zahlung von rückständigen Betriebs- und Aufzugskosten für die Jahre 1983 bis 1987 in der Höhe von S 52.482,51 sA, nach einer Ausdehnung S 68.825,83 sA. Gleichzeitig stellten sie gemäß Paragraph 22, WEG das Begehren auf Ausschluss der Beklagten aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Die Kläger brachten hiezu vor, dass die Beklagte - wie auch eine weitere Anzahl von Wohnungseigentümern - mit den laufenden Zahlungen bis einschließlich 1987 in Rückstand geraten sei. Die Wohnungseigentümer seien mit einem eigenen Konto in Vorlage getreten, um diese Rückstände abzudecken. Dies sei insbesondere dadurch geschehen, dass die ihnen aliquot zustehenden Einkünfte aus der Vermietung von Garagenplätzen nicht ausbezahlt, sondern auf einem Konto "stehengeblieben" seien, um einen Negativsaldo zu vermeiden bzw gering zu halten. Es bestehe daher ein aufrechter Anspruch gegen die Beklagte, welcher mangels Zahlung zum Ausschluss derselben berechtige.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie wendete die mangelnde Legitimation der Kläger zur Geltendmachung eines Zahlungsanspruches ein, weil (nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG) nur der Verwalter namens der Wohnungseigentümer zur Einforderung rückständiger Beträge berechtigt gewesen sei. Die Kläger seien ihrerseits auch nicht in Vorlage getreten, der Beklagten, welche sämtliche Zahlungen geleistet habe, stünden überdies Aufrechnungsansprüche zu. Da schon die ursprüngliche Forderung verjährt sei, könnten die Kläger nicht im Umweg über einen Verwendungsanspruch denselben neuerlich geltend machen. Sei aber die Forderung selbst verjährt, könne dies auch nicht mehr als Ausschlussgrund (§ 22 Abs 1 Z 1 WEG) dienen. Darüber hinaus verfügten die Kläger im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung nicht mehr über die nach § 22 Abs 1 WEG erforderliche Mehrheit, weil hinsichtlich des Siebentklägers Ruhen eingetreten sei und der Zwölftkläger sowie die Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger ihre Anteile veräußert hätten. Soweit die Kläger in Vorlage getreten seien, sei dies nach Verjährung der den Wohnungseigentümern gegen die Beklagte zustehenden Forderung erfolgt, sodass sie sich nicht auf den Umstand der Begleichung einer Schuld der Beklagten stützen könnten.Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie wendete die mangelnde Legitimation der Kläger zur Geltendmachung eines Zahlungsanspruches ein, weil (nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG) nur der Verwalter namens der Wohnungseigentümer zur Einforderung rückständiger Beträge berechtigt gewesen sei. Die Kläger seien ihrerseits auch nicht in Vorlage getreten, der Beklagten, welche sämtliche Zahlungen geleistet habe, stünden überdies

Aufrechnungsansprüche zu. Da schon die ursprüngliche Forderung verjährt sei, könnten die Kläger nicht im Umweg über einen Verwendungsanspruch denselben neuerlich geltend machen. Sei aber die Forderung selbst verjährt, könne dies auch nicht mehr als Ausschlussgrund (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WEG) dienen. Darüber hinaus verfügten die Kläger im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung nicht mehr über die nach Paragraph 22, Absatz eins, WEG erforderliche Mehrheit, weil hinsichtlich des Siebentklägers Ruhen eingetreten sei und der Zwölftkläger sowie die Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger ihre Anteile veräußert hätten. Soweit die Kläger in Vorlage getreten seien, sei dies nach Verjährung der den Wohnungseigentümern gegen die Beklagte zustehenden Forderung erfolgt, sodass sie sich nicht auf den Umstand der Begleichung einer Schuld der Beklagten stützen könnten.

In der Tagsatzung vom 13. 9. 1995 erklärte die Beklagte, das Verfahren hinsichtlich des Siebentklägers ruhen zu lassen. Unstrittig ist, dass der Zwölftkläger, der Fünfzehntkläger sowie die Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger ihre Miteigentumsanteile vor Schluss der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz veräußert haben. Die vom Klagevertreter vertretenen Einzelrechtsnachfolger des Zwölftklägers, Andrea S*****, sowie der Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger, Maria und Franz E*****, erklärten in der Tagsatzung vom 12. 9. 1997, als Kläger in das Verfahren einzutreten. Dem widersprach die beklagte Partei.

Das Zahlungsbegehren ist infolge rechtskräftiger Abweisung nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens. Das Erstgericht wies mit seinem Endurteil (ON 71) das Ausschlussklagebegehren ab. Es stellte über den unstrittigen Sachverhalt hinaus fest: Der mehrheitlich bestellte Verwalter K*****, welcher mehrere Häuser verwaltet, hat für jedes Haus ein eigenes Girokonto bei seiner Bank eingerichtet. Für das gegenständliche Wohnhaus bestand ein bei der E***** Bank AG eingerichtetes Konto lautend auf "Wohnungseigentümer *****", für welches er nur selbst zeichnungsberechtigt ist. Über dieses "Anderkonto" fließen sämtliche Zahlungen, welche das Haus betreffen. Im Jahre 1988 beschlossen die auf einer Hausversammlung anwesenden Miteigentümer, die Einkünfte aus der Garage auf dem (genannten) Hauskonto zu lassen. Die Beklagte war bei dieser Hausversammlung nicht anwesend, es kann auch nicht festgestellt werden, dass sie dieser Vorgangsweise zugestimmt hätte. Zum 31. 12. 1997 beliefen sich die Einnahmen aus der Garagenvermietung auf rund S 650.000, der auf die Beklagte entfallende Anteil beträgt S 16.423. Die Beklagte bezahlt seit inklusive 1989 die ihr vorgeschriebenen Beträge an den vorerwähnten Hausverwalter.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass eine allfällige Forderung des Verwalters bzw der Hauseigentümer hinsichtlich laufender Zahlungen schon bei Klagseinbringung verjährt gewesen sei. Durch Abdeckung des Anderkontos hätten die Kläger keine Schuld der Beklagten, sondern allenfalls eine Forderung der Bank gegenüber dem Verwalter abgetragen. Soferne man annehme, dass die Kläger aber durch ihre Vorgangsweise Forderungen des Verwalters gegen die Beklagte eingelöst hätten, liege die Einlösung einer Forderung vor, welche den gleichen Verjährungsbestimmungen wie die eingelöste Schuld, somit der dreijährigen Frist unterliege, welche bereits abgelaufen sei. Eine verjährte Forderung berechtige aber nicht mehr zur Erhebung der Ausschlussklage nach § 22 Abs 1 Z 1 WEG bzw könne über diesen Umweg nicht die Zahlung einer bereits verjährten Forderung erzwungen werden.Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass eine allfällige Forderung des Verwalters bzw der Hauseigentümer hinsichtlich laufender Zahlungen schon bei Klagseinbringung verjährt gewesen sei. Durch Abdeckung des Anderkontos hätten die Kläger keine Schuld der Beklagten, sondern allenfalls eine Forderung der Bank gegenüber dem Verwalter abgetragen. Soferne man annehme, dass die Kläger aber durch ihre Vorgangsweise Forderungen des Verwalters gegen die Beklagte eingelöst hätten, liege die Einlösung einer Forderung vor, welche den gleichen Verjährungsbestimmungen wie die eingelöste Schuld, somit der dreijährigen Frist unterliege, welche bereits abgelaufen sei. Eine verjährte Forderung berechtige aber nicht mehr zur Erhebung der Ausschlussklage nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WEG bzw könne über diesen Umweg nicht die Zahlung einer bereits verjährten Forderung erzwungen werden.

Gegen das Ersturteil erhoben lediglich die im Spruch genannten Kläger sowie die "beigetretenen" Rechtsnachfolger Andrea S*****, Maria E***** und Franz E***** Berufung.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000, nicht jedoch S 260.000 übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass das Erstgericht die Verjährungsfrage nicht richtig gelöst habe, jedoch - wie das Berufungsgericht selbst - gemäß § 499 ZPO an eine überbundene Rechtsansicht gebunden sei. Diese sei durch die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 145/99f überholt. Unabhängig davon sei aber zu beachten, dass die Berufung nur mehr von einem Teil der Miteigentümer erhoben worden sei, welche über 2060/4987 Anteile, somit nicht mehr über die Mehrheit verfüge. Da

die Kläger einer Ausschlussklage nur eine materielle, nicht jedoch aber eine notwendige Streitgenossenschaft bildeten (Würth in Rummel ABGB2 Rz 2 zu § 22 WEG), schade es dem Anspruch, wenn die "Mehrheit der übrigen Miteigentümer abgebröckelt" sei, sodass es an einer materiellen Voraussetzung eines stattgebenden Urteils fehle (Faistenberger/Barta/Call WEG Kommentar Rz 5 zu § 22). Müsse demnach die Mehrheit noch bei Schluss der Verhandlung erster Instanz vorhanden sein, müsse dies sinngemäß auf das Berufungsverfahren deswegen gelten, weil die Kläger auch noch in diesem Stadium des Prozesses über die Klage gemäß § 483 Abs 3 ZPO verfügen könnten. Da es hiezu jedoch an Rechtsprechung fehle, sei die Revision gemäß § 502 Abs 1 ZPO zulässig.Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000, nicht jedoch S 260.000 übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass das Erstgericht die Verjährungsfrage nicht richtig gelöst habe, jedoch - wie das Berufungsgericht selbst - gemäß Paragraph 499, ZPO an eine überbundene Rechtsansicht gebunden sei. Diese sei durch die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 145/99f überholt. Unabhängig davon sei aber zu beachten, dass die Berufung nur mehr von einem Teil der Miteigentümer erhoben worden sei, welche über 2060/4987 Anteile, somit nicht mehr über die Mehrheit verfüge. Da die Kläger einer Ausschlussklage nur eine materielle, nicht jedoch aber eine notwendige Streitgenossenschaft bildeten (Würth in Rummel ABGB2 Rz 2 zu Paragraph 22, WEG), schade es dem Anspruch, wenn die "Mehrheit der übrigen Miteigentümer abgebröckelt" sei, sodass es an einer materiellen Voraussetzung eines stattgebenden Urteils fehle (Faistenberger/Barta/Call WEG Kommentar Rz 5 zu Paragraph 22,). Müsse demnach die Mehrheit noch bei Schluss der Verhandlung erster Instanz vorhanden sein, müsse dies sinngemäß auf das Berufungsverfahren deswegen gelten, weil die Kläger auch noch in diesem Stadium des Prozesses über die Klage gemäß Paragraph 483, Absatz 3, ZPO verfügen könnten. Da es hiezu jedoch an Rechtsprechung fehle, sei die Revision gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision derselben Personen, welche auch Berufung erhoben haben, aus dem Grund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass auch dem Ausschlussbegehren stattgegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die beklagte Partei beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grunde zulässig; sie ist im Umfang des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

§ 22 WEG regelt den bei Wohnungseigentum anstelle der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft nach§ 830 ABGB (außer zwischen Ehegatten) tretenden Ausschluss eines Wohnungseigentümers (bzw bei qualifiziert gemischtem Wohnungseigentum eines schlichten Miteigentümers) aus den in Abs 1 Z 1 bis 3 genannten Gründen (Würth in Rummel ABGB II2 Rz 1 zu § 22 WEG). Aktiv legitimiert ist in diesem Prozess die Mehrheit der übrigen Miteigentümer, und zwar berechnet nach Anteilen, wobei der Anteil des Beklagten nicht berücksichtigt wird (Faistenberger/Barta/Call WEG-Kommentar Rz 2; Würth aaO Rz 2). Wegen des im Bereich des Wohnungseigentums herrschenden (- vom Ehegatten-Wohnungseigentum abgesehen -) Unteilbarkeitsgrundsatzes stellt diese Ausschlussklage ein notwendiges, an die Stelle der Aufteilung des gemeinsamen Eigentums tretendes Instrumentarium dar, um auf diese Weise einen Miteigentümer ausschließen zu können, dessen Verhalten für die übrigen Miteigentümer nicht mehr zumutbar ist. Wenn nun der Gesetzgeber - anders als bei der Teilungsklage, wo alle Miteigentümer entweder Kläger oder Beklagte sein müssen - den Weg gewählt hat, dass ein Miteigentümer über "Klage der Mehrheit" der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen ist, trägt damit er damit dem - speziell bei größeren Wohnungseigentumsanlagen - auftretenden Umstand Rechnung, dass ein gemeinsames Vorgehen nicht immer leicht herbeizuführen ist und demnach die Mehrheit genügen soll, die notwendigen verfahrensrechtlichen Schritte zu setzen, ohne nicht zustimmende oder nicht teilnehmende Miteigentümer auf Zustimmung zur Klagsführung verhalten zu müssen. Nach der Lehre (Faistenberger/Barta/Call aaO Rz 6; dieser Meinung ohne darüber hinausgehende Argumente folgend: Würth aaO Rz 2, Palten Wohnungseigentumsrecht2 Rz 229) ist in der klagenden Mehrheit nur eine einfache materielle Streitgenossenschaft zu ersehen, wobei die Mehrheit auch noch im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung aufrecht sein muss. Dieser Ansicht vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Abgesehen davon, dass der Wortlaut "auf Klage der Mehrheit" ein solches qualifiziertes Erfordernis nicht erkennen lässt, drängt sich sachlich die Parallelität zur Teilungsklage auf, wo unstrittig eine einheitliche Streitpartei im Sinne des § 14 ZPO angenommen wird (Fucik in Rechberger ZPO2 Rz 2 zu § 14). Einheitliche Streitpartei ist eine Streitgenossenschaft dann,

wenn sich die Urteilswirkungen nach der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses ("anspruchsgebunden") oder kraft gesetzlicher Vorschrift ("wirkungsgebunden") auf alle Einzelpersonen erstrecken. Letzteres trifft zweifelsohne auf diejenigen, mit Mehrheit ausgestatteten Miteigentümer zu, welche die Klage erhoben haben: Der Klage kann nur zur Gänze Folge gegeben werden oder sie ist zur Gänze abzuweisen, ein anderes Ergebnis hinsichtlich einzelner Kläger ist nicht möglich. Soweit Faistenberger/Barta/Call (aaO Rz 5, 6) der Annahme einer einheitlichen Streitgenossenschaft kritisch gegenüber stehen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass eine Einigung einzelner Miteigentümer mit dem auszuschließenden Miteigentümer möglicherweise den materiellen Ausschlussgrund beseitigt, doch ergibt sich daraus keine notwendigerweise andere prozessuale Betrachtung. Nicht zu teilen ist ferner die Auffassung (Faistenberger/Barta/Call aaO Rz 15), wonach § 234 ZPO deshalb im Ausschließungsstreit nicht anwendbar sei, weil Streitgegenstand nicht die Eigentumswohnung, sondern der Ausschluss aus der Gemeinschaft sei. Nach der Rechtsprechung ist nämlich eine Sache immer dann streitverfangen, wenn die Sachbefugnis des Klägers oder des Beklagten im Prozess auf den Rechtsbeziehungen zu dieser Sache beruht, gleichgültig, ob sich das Sachantragsbegehren unmittelbar schon in seinem Wortlaut auf diese Sache erstreckt (RIS-Justiz RS0039303, insbesondere 4 Ob 128/90). Dies bedeutet für den Ausschließungsprozess, dass vordergründig wohl der Ausschluss aus der Gemeinschaft Streitgegenstand ist, dahinter aber der - wenn auch erst durch eine nachfolgende Versteigerung erfolgende - Verlust des Miteigentums steht. Zieht man nun den Vergleich zur ansonsten statthabenden Teilungsklage, ergibt sich, dass § 234 ZPO, demzufolge die Veräußerung einer streitverfangenen Sache auf den Prozess keinen Einfluss hat, Anwendung findet. Diese Bestimmung stellt nach der herrschenden Irrelevanztheorie eine Ausnahme gegenüber § 406 ZPO insofern dar, als für die Frage der Aktiv- und Passivlegitimation der Zeitpunkt der Streitanhängigkeit entscheidet und lediglich für die anderen Entscheidungsgrundlagen der Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung der Tatsacheninstanz maßgeblich ist (WoBl 1998, 239 mwN). Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass nach dem auf eine einheitliche Streitpartei anzuwendenden prozessualen Günstigkeitsprinzip (Fucik aaO Rz 6) die Säumigkeit einzelner, bei der Mehrheit der übrigen Miteigentümer mitgezählten, ursprünglichen Kläger bei Erhebung von Berufung und Revision nicht schadet und die Erhebung dieser Rechtsmittel durch eine Minderheit auch für die anderen Kläger wirksam ist. Unbeachtlich ist demzufolge auch die mit dem Siebentkläger getroffene Ruhensvereinbarung (JBl 1958, 627). In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Siebentklägers gemäß § 7 Abs 1 iVm § 6 Abs 3 KO ohne Einfluss ist, weil der vom Siebentkläger mitgetragene Ausschließungsanspruch das zu dessen Konkursmasse gehörige Vermögen überhaupt nicht betrifft.Paragraph 22, WEG regelt den bei Wohnungseigentum anstelle der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft nach Paragraph 830, ABGB (außer zwischen Ehegatten) tretenden Ausschluss eines Wohnungseigentümers (bzw bei qualifiziert gemischtem Wohnungseigentum eines schlichten Miteigentümers) aus den in Absatz eins, Ziffer eins bis 3 genannten Gründen (Würth in Rummel ABGB II2 Rz 1 zu Paragraph 22, WEG). Aktiv legitimiert ist in diesem Prozess die Mehrheit der übrigen Miteigentümer, und zwar berechnet nach Anteilen, wobei der Anteil des Beklagten nicht berücksichtigt wird (Faistenberger/Barta/Call WEG-Kommentar Rz 2; Würth aaO Rz 2). Wegen des im Bereich des Wohnungseigentums herrschenden (- vom Ehegatten-Wohnungseigentum abgesehen -) Unteilbarkeitsgrundsatzes stellt diese Ausschlussklage ein notwendiges, an die Stelle der Aufteilung des gemeinsamen Eigentums tretendes Instrumentarium dar, um auf diese Weise einen Miteigentümer ausschließen zu können, dessen Verhalten für die übrigen Miteigentümer nicht mehr zumutbar ist. Wenn nun der Gesetzgeber - anders als bei der Teilungsklage, wo alle Miteigentümer entweder Kläger oder Beklagte sein müssen - den Weg gewählt hat, dass ein Miteigentümer über "Klage der Mehrheit" der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen ist, trägt damit er damit dem - speziell bei größeren Wohnungseigentumsanlagen - auftretenden Umstand Rechnung, dass ein gemeinsames Vorgehen nicht immer leicht herbeizuführen ist und demnach die Mehrheit genügen soll, die notwendigen verfahrensrechtlichen Schritte zu setzen, ohne nicht zustimmende oder nicht teilnehmende Miteigentümer auf Zustimmung zur Klagsführung verhalten zu müssen. Nach der Lehre (Faistenberger/Barta/Call aaO Rz 6; dieser Meinung ohne darüber hinausgehende Argumente folgend: Würth aaO Rz 2, Palten Wohnungseigentumsrecht2 Rz 229) ist in der klagenden Mehrheit nur eine einfache materielle Streitgenossenschaft zu ersehen, wobei die Mehrheit auch noch im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung aufrecht sein muss. Dieser Ansicht vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Abgesehen davon, dass der Wortlaut "auf Klage der Mehrheit" ein solches qualifiziertes Erfordernis nicht erkennen lässt, drängt sich sachlich die Parallelität zur Teilungsklage auf, wo unstrittig eine einheitliche Streitpartei im Sinne des Paragraph 14, ZPO angenommen wird (Fucik in Rechberger ZPO2 Rz 2 zu Paragraph 14,). Einheitliche Streitpartei ist eine Streitgenossenschaft dann, wenn sich die

Urteilswirkungen nach der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses ("anspruchsgebunden") oder kraft gesetzlicher Vorschrift ("wirkungsgebunden") auf alle Einzelpersonen erstrecken. Letzteres trifft zweifelsohne auf diejenigen, mit Mehrheit ausgestatteten Miteigentümer zu, welche die Klage erhoben haben: Der Klage kann nur zur Gänze Folge gegeben werden oder sie ist zur Gänze abzuweisen, ein anderes Ergebnis hinsichtlich einzelner Kläger ist nicht möglich. Soweit Faistenberger/Barta/Call (aaO Rz 5, 6) der Annahme einer einheitlichen Streitgenossenschaft kritisch gegenüber stehen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass eine Einigung einzelner Miteigentümer mit dem auszuschließenden Miteigentümer möglicherweise den materiellen Ausschlussgrund beseitigt, doch ergibt sich daraus keine notwendigerweise andere prozessuale Betrachtung. Nicht zu teilen ist ferner die Auffassung (Faistenberger/Barta/Call aaO Rz 15), wonach Paragraph 234, ZPO deshalb im Ausschließungsstreit nicht anwendbar sei, weil Streitgegenstand nicht die Eigentumswohnung, sondern der Ausschluss aus der Gemeinschaft sei. Nach der Rechtsprechung ist nämlich eine Sache immer dann streitverfangen, wenn die Sachbefugnis des Klägers oder des Beklagten im Prozess auf den Rechtsbeziehungen zu dieser Sache beruht, gleichgültig, ob sich das Sachantragsbegehren unmittelbar schon in seinem Wortlaut auf diese Sache erstreckt (RIS-Justiz RS0039303, insbesondere 4 Ob 128/90). Dies bedeutet für den Ausschließungsprozess, dass vordergründig wohl der Ausschluss aus der Gemeinschaft Streitgegenstand ist, dahinter aber der - wenn auch erst durch eine nachfolgende Versteigerung erfolgende - Verlust des Miteigentums steht. Zieht man nun den Vergleich zur ansonsten statthabenden Teilungsklage, ergibt sich, dass Paragraph 234, ZPO, demzufolge die Veräußerung einer streitverfangenen Sache auf den Prozess keinen Einfluss hat, Anwendung findet. Diese Bestimmung stellt nach der herrschenden Irrelevanztheorie eine Ausnahme gegenüber Paragraph 406, ZPO insofern dar, als für die Frage der Aktiv- und Passivlegitimation der Zeitpunkt der Streitanhängigkeit entscheidet und lediglich für die anderen Entscheidungsgrundlagen der Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung der Tatsacheninstanz maßgeblich ist (WoBl 1998, 239 mwN). Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass nach dem auf eine einheitliche Streitpartei anzuwendenden prozessualen Günstigkeitsprinzip (Fucik aaO Rz 6) die Säumigkeit einzelner, bei der Mehrheit der übrigen Miteigentümer mitgezählten, ursprünglichen Kläger bei Erhebung von Berufung und Revision nicht schadet und die Erhebung dieser Rechtsmittel durch eine Minderheit auch für die anderen Kläger wirksam ist. Unbeachtlich ist demzufolge auch die mit dem Siebentkläger getroffene Ruhensvereinbarung (JBl 1958, 627). In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Siebentklägers gemäß Paragraph 7, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 3, KO ohne Einfluss ist, weil der vom Siebentkläger mitgetragene Ausschließungsanspruch das zu dessen Konkursmasse gehörige Vermögen überhaupt nicht betrifft.

Aus § 234 ZPO ergibt sich wiederum die Konsequenz, dass die Veräußerung der Miteigentumsanteile während des laufenden Verfahrens durch einzelne Kläger prozessual unbeachtlich ist. Sowohl der ursprüngliche Zwölftkläger als auch die ursprünglichen Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger sind daher nach wie vor Parteien des Verfahrens, weil sich die beklagte Partei gegen einen Eintritt deren Einzelrechtsnachfolger ausdrücklich ausgesprochen hat. Die Revisionen dieser Einzelrechtsnachfolger waren daher als unzulässig zurückzuweisen. Auch mittlerweile erfolgte Kündigungen der Vollmacht des gemeinsamen Klagevertreters sind insoweit unbeachtlich, als ein anderer Vertreter nicht bestellt wurde und Zustellungen daher weiterhin wirksam an den bisherigen Vertreter erfolgen konnten.Aus Paragraph 234, ZPO ergibt sich wiederum die Konsequenz, dass die Veräußerung der Miteigentumsanteile während des laufenden Verfahrens durch einzelne Kläger prozessual unbeachtlich ist. Sowohl der ursprüngliche Zwölftkläger als auch die ursprünglichen Vierundzwanzigst- und Fünfundzwanzigstkläger sind daher nach wie vor Parteien des Verfahrens, weil sich die beklagte Partei gegen einen Eintritt deren Einzelrechtsnachfolger ausdrücklich ausgesprochen hat. Die Revisionen dieser Einzelrechtsnachfolger waren daher als unzulässig zurückzuweisen. Auch mittlerweile erfolgte Kündigungen der Vollmacht des gemeinsamen Klagevertreters sind insoweit unbeachtlich, als ein anderer Vertreter nicht bestellt wurde und Zustellungen daher weiterhin wirksam an den bisherigen Vertreter erfolgen konnten.

Somit steht fest, dass die aktive Klagslegitimation nach wie vor besteht und die Minderheit rechtswirksam Rechtsmittel erheben konnte.

Da der Gesetzgeber auch bei Einführung der Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem 3. WÄG (§ 13c WEG) den Wortlaut des § 22 WEG unverändert belassen hat, ist anzunehmen, dass er die Klagslegitimation für die Ausschließung eines Miteigentümers nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen, sondern bei der "Mehrheit" belassen wollte. Dem von Löcker (Die Wohnungseigentümergemeinschaft 89, FN 105) für überlegenswert erachteten Gedanken,

anstelle der Mehrheit nunmehr die Wohnungseigentümergemeinschaft eintreten zu lassen, ist somit nicht beizupflichten. Mit Oberhofer (Klagslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft im Ausschließungsverfahren nach § 22 WEG? in Immolex 1998, 187) ist daher an der Klagslegitimation der von der WEG verschiedenen Mehrheit festzuhalten.Da der Gesetzgeber auch bei Einführung der Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem 3. WÄG (Paragraph 13 c, WEG) den Wortlaut des Paragraph 22, WEG unverändert belassen hat, ist anzunehmen, dass er die Klagslegitimation für die Ausschließung eines Miteigentümers nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen, sondern bei der "Mehrheit" belassen wollte. Dem von Löcker (Die Wohnungseigentümergemeinschaft 89, FN 105) für überlegenswert erachteten Gedanken, anstelle der Mehrheit nunmehr die Wohnungseigentümergemeinschaft eintreten zu lassen, ist somit nicht beizupflichten. Mit Oberhofer (Klagslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft im Ausschließungsverfahren nach Paragraph 22, WEG? in Immolex 1998, 187) ist daher an der Klagslegitimation der von der WEG verschiedenen Mehrheit festzuhalten.

Die Revision ist berechtigt, weil das Erstgericht - ausgehend von einer vom Revisionsgericht nicht gebilligten Rechtsansicht - entscheidungserhebliche Feststellungen nicht getroffen hat. Nach der in einem Parallelverfahren ergangenen Entscheidung vom 20. Oktober 1999, 5 Ob 145/99f, steht jedem entreicherten Mit- und Wohnungseigentümer, aus dessen Vermögen Schulden eines säumigen Miteigentümers getilgt wurden, jedenfalls auch ein selbständiges Klagerecht zu (vgl WoBl 1989/19 mwN). Wörtlich heißt es dort: "Dass dabei Vermögen der Kläger auf einem Anderkonto des Verwalters zur Zahlung rückständiger Leistungen einzelner Wohnungseigentümer verwendet wurde, ändert nichts daran, weil diesfalls der Verwalter die Zahlung nach ihren Weisungen vornahm - wie den Feststellungen zu entnehmen ist. Ein solcher Fall liegt nicht anders, als hätten die Kläger dem Verwalter Bargeld mit dem Auftrag übergeben, damit die Schulden eines säumigen Wohnungseigentümers abzudecken. Der Versuch, aus einer sachenrechtlichen Zuordnung des Geldbetrages zum Vermögen des Verwalters (Anderkonto) die materiellrechtliche Anspruchszugehörigkeit, die als Auftrag und Zweckwidmung resultiert, zu leugnen, schlägt daher fehl. Nur im Verhältnis zwischen dem Bankinstitut und dem aus dem Anderkonto Berechtigten bzw Verpflichteten wäre der Einwand zulässig, es komme nicht darauf an, aus wessen Vermögen Eingänge stammen und wessen Gunsten Zahlungen getätigt wurden. Die Kläger aber stützen ihren Anspruch auf den gesetzlichen Bereicherungstatbestand des § 1042 ABGB. Die Anspruchszugehörigkeit eines nach § 1042 ABGB getätigten Aufwand geht also dadurch nicht verloren, dass die Abwicklung der ihn begründenden Zahlungen über das Anderkonto eines Dritten erfolgt." Wurden nun, wie im vorliegenden Fall, Mittel der Gemeinschaft auf einem Anderkonto "stehengelassen", zu dessen Abdeckung ein anderer Miteigentümer verpflichtet gewesen wäre, ist er seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachgekommen (§ 22 Abs 1 Z 1 WEG). Dem Argument, dass durch die "Verwendung" im Sinne des § 1042 ABGB an die Stelle eines nach drei Jahren verjährenden Anspruches ein solcher getreten sei, welcher erst nach 30 Jahren verjähre, wodurch aber die Möglichkeit der Ausschlussklage nicht verlängert werden dürfte, ist entgegenzuhalten, dass eine solche Vorgangsweise nicht willkürlich ist: Will sich nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft keinen Gläubiger-sanktionen aussetzen, bleibt ihr gar nichts anderes übrig, als den Weg zu beschreiten, welcher der Regelfall ist, nämlich den Fehlbestand mit Gemeinschaftsmitteln abzudecken. Eine Interessensabwägung führt dazu, dass dem säumigen Miteigentümer eine Verlängerung der Ausschlussmöglichkeit, welche durch Nachzahlung ohnehin ausgeschlossen werden kann, eher zuzumuten ist, als der Gemeinschaft die Nichtabdeckung offener Verbindlichkeiten oder das Eingehen neuer. Im fortgesetzten Verfahren wird daher festzustellen sein, ob und in welchem Umfang die Beklagte mit Zahlungen in Rückstand geraten ist und ob und in welchem Umfang derartige Fehlbestände durch Gemeinschaftsmittel abgedeckt wurden. Ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Aufrechnungseinrede der Beklagten soweit unbeachtlich ist, als es sich bei den nicht geleisteten Beiträgen um laufende Akontozahlungen handelt, bei denen nach der Rechtsprechung ein schlüssiger Aufrechnungsverzicht angenommen werden muss (RIS-Justiz RS0109647, insbesondere 5 Ob 111/97b). Weiters wird auch darauf Bedacht zu nehmen sein, ob im Zeitpunkt des Aufwandes durch die Gemeinschaft die ursprüngliche Forderung gegenüber der Beklagten noch nicht verjährt war, weil es dann keinen Aufwand mehr gegeben hätte, den "der andere nach dem Gesetze selbst hätte machen müssen".Die Revision ist berechtigt, weil das Erstgericht - ausgehend von einer vom Revisionsgericht nicht gebilligten Rechtsansicht - entscheidungserhebliche Feststellungen nicht getroffen hat. Nach der in einem Parallelverfahren ergangenen Entscheidung vom 20. Oktober 1999, 5 Ob 145/99f, steht jedem entreicherten Mit- und Wohnungseigentümer, aus dessen Vermögen Schulden eines säumigen Miteigentümers getilgt wurden, jedenfalls auch ein selbständiges Klagerecht zu vergleiche WoBl 1989/19 mwN). Wörtlich heißt es dort: "Dass dabei Vermögen der Kläger auf einem Anderkonto des Verwalters zur Zahlung rückständiger Leistungen einzelner

Wohnungseigentümer verwendet wurde, ändert nichts daran, weil diesfalls der Verwalter die Zahlung nach ihren Weisungen vornahm - wie den Feststellungen zu entnehmen ist. Ein solcher Fall liegt nicht anders, als hätten die Kläger dem Verwalter Bargeld mit dem Auftrag übergeben, damit die Schulden eines säumigen Wohnungseigentümers abzudecken. Der Versuch, aus einer sachenrechtlichen Zuordnung des Geldbetrages zum Vermögen des Verwalters (Anderkonto) die materiellrechtliche Anspruchszugehörigkeit, die als Auftrag und Zweckwidmung resultiert, zu leugnen, schlägt daher fehl. Nur im Verhältnis zwischen dem Bankinstitut und dem aus dem Anderkonto Berechtigten bzw Verpflichteten wäre der Einwand zulässig, es komme nicht darauf an, aus wessen Vermögen Eingänge stammen und wessen Gunsten Zahlungen getätigt wurden. Die Kläger aber stützen ihren Anspruch auf den gesetzlichen Bereicherungstatbestand des Paragraph 1042, ABGB. Die Anspruchszugehörigkeit eines nach Paragraph 1042, ABGB getätigten Aufwand geht also dadurch nicht verloren, dass die Abwicklung der ihn begründenden Zahlungen über das Anderkonto eines Dritten erfolgt." Wurden nun, wie im vorliegenden Fall, Mittel der Gemeinschaft auf einem Anderkonto "stehengelassen", zu dessen Abdeckung ein anderer Miteigentümer verpflichtet gewesen wäre, ist er seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachgekommen (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer eins, WEG). Dem Argument, dass durch die "Verwendung" im Sinne des Paragraph 1042, ABGB an die Stelle eines nach drei Jahren verjährenden Anspruches ein solcher getreten sei, welcher erst nach 30 Jahren verjähre, wodurch aber die Möglichkeit der Ausschlussklage nicht verlängert werden dürfte, ist entgegenzuhalten, dass eine solche Vorgangsweise nicht willkürlich ist: Will sich nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft keinen Gläubiger- sanktionen aussetzen, bleibt ihr gar nichts anderes übrig, als den Weg zu beschreiten, welcher der Regelfall ist, nämlich den Fehlbestand mit Gemeinschaftsmitteln abzudecken. Eine Interessensabwägung führt dazu, dass dem säumigen Miteigentümer eine Verlängerung der Ausschlussmöglichkeit, welche durch Nachzahlung ohnehin ausgeschlossen werden kann, eher zuzumuten ist, als der Gemeinschaft die Nichtabdeckung offener Verbindlichkeiten oder das Eingehen neuer. Im fortgesetzten Verfahren wird daher festzustellen sein, ob und in welchem Umfang die Beklagte mit Zahlungen in Rückstand geraten ist und ob und in welchem Umfang derartige Fehlbestände durch Gemeinschaftsmittel abgedeckt wurden. Ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Aufrechnungseinrede der Beklagten soweit unbeachtlich ist, als es sich bei den nicht geleisteten Beiträgen um laufende Akontozahlungen handelt, bei denen nach der Rechtsprechung ein schlüssiger Aufrechnungsverzicht angenommen werden muss (RIS-Justiz RS0109647, insbesondere 5 Ob 111/97b). Weiters wird auch darauf Bedacht zu nehmen sein, ob im Zeitpunkt des Aufwandes durch die Gemeinschaft die ursprüngliche Forderung gegenüber der Beklagten noch nicht verjährt war, weil es dann keinen Aufwand mehr gegeben hätte, den "der andere nach dem Gesetze selbst hätte machen müssen".

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E58523 05A01650

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00165.00A.0713.000

Dokumentnummer

JJT_20000713_OGH0002_0050OB00165_00A0000_000

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