jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/8/31 5Ob230/99f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.08.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Gerhard F*****,

2. Evelyn F*****, 3. Christine F*****, 4. Evelyn A*****, 5. Maria-Christin O*****, 6. Alexander N*****, 7. Christine S*****, 8. Hans R*****, 9. Karl S*****, 10. Ingeborg W*****, 11. Adelheid P*****, 12. Angela G*****, 13. Doris M*****, 14. Andrea H*****, 15. Rupert A*****, 16. Raimund K*****, 17. Roland P*****, 18. Berhand H*****, 19. Barbara H*****, 20. Mag. Georg S*****, 21. Astrid S*****,

22. Dr. Anton K*****, 23. Helga K*****, 24. Thomas O*****, 25. Isabella O*****, 26. Stefan S*****, 27. Sabine S*****, 28. Günter P*****, 29. Mag. Christa P*****, 30. Oliver P*****, 31. Christine P*****, 32. Hans Wilhelm E*****, 33. Brigitte E*****, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Lamprecht, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin E***** Wohnbau Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Johannes Honsik-Erlenburg, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen § 26 Abs 1 Z 3 WEG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 12. Mai 1999, GZ 54 R 96/99b-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Oberndorf vom 18. Jänner 1999, GZ 1 Msch 287/98v-2, bestätigt wurde, folgenden22. Dr. Anton K*****, 23. Helga K*****, 24. Thomas O*****, 25. Isabella O*****, 26. Stefan S*****, 27. Sabine S*****, 28. Günter P*****, 29. Mag. Christa P*****, 30. Oliver P*****, 31. Christine P*****, 32. Hans Wilhelm E*****, 33. Brigitte E*****, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Lamprecht, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin E***** Wohnbau Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Johannes Honsik-Erlenburg, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 12. Mai 1999, GZ 54 R 96/99b-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Oberndorf vom 18. Jänner 1999, GZ 1 Msch 287/98v-2, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft***** in*****. Die Antragsgegnerin ist ebenfalls Mit- und Wohnungseigentümerin dieser Liegenschaft, hat aber zugleich als Bauträgerin die Wohnhausanlage errichtet und den Antragstellern deren Anteile verkauft. Die Anteile BLNr 11 und BLNr 18 der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch

***** stehen nach wie vor in ihrem Eigentum.

Die Antragsteller haben wegen vorhandener erheblicher Mängel und Schäden der Wohnhausanlage, insbesondere auch der Außenanlage, in der Tiefgarage und im Keller die Antragsgegnerin zur Mängelbehebung aufgefordert. Wegen Drohens des Ablaufs der Gewährleistungsfrist haben die Antragsteller den Mehrheitsbeschluß auf Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen gegen die Antragsgegnerin gefaßt. Kein Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Antragsgegnerin hat sich gegen die notwendige Klagsführung ausgesprochen. Am 22. 9. 1998 brachten die Antragsteller zu 3 Cg 175/98 des Landesgerichtes Salzburg gegen die Antragsgegnerin als dortige Beklagte eine Klage auf Feststellung dahin ein, daß die Beklagte ihnen für alle Schäden und nachteiligen Folgen aus den Mängeln an der auf der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** errichteten Wohnhausanlage und die Kosten der notwendigen Behebung dieser Mängel hafte. Die Antragsteller traten dabei als Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG auf.Die Antragsteller haben wegen vorhandener erheblicher Mängel und Schäden der Wohnhausanlage, insbesondere auch der Außenanlage, in der Tiefgarage und im Keller die Antragsgegnerin zur Mängelbehebung aufgefordert. Wegen Drohens des Ablaufs der Gewährleistungsfrist haben die Antragsteller den Mehrheitsbeschluß auf Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen gegen die Antragsgegnerin gefaßt. Kein Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Antragsgegnerin hat sich gegen die notwendige Klagsführung ausgesprochen. Am 22. 9. 1998 brachten die Antragsteller zu 3 Cg 175/98 des Landesgerichtes Salzburg gegen die Antragsgegnerin als dortige Beklagte eine Klage auf Feststellung dahin ein, daß die Beklagte ihnen für alle Schäden und nachteiligen Folgen aus den Mängeln an der auf der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** errichteten Wohnhausanlage und die Kosten der notwendigen Behebung dieser Mängel hafte. Die Antragsteller traten dabei als Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG auf.

Die dort Beklagte beantragte Zurückweisung, in eventu Abweisung der Feststellungsklage. Den Klägern fehle es an der Aktivlegitimation zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche. Bei der Klagsführung handle es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, weil diese offenkundig gegen die Interessen der Beklagten verstoße. Außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen könnten nur einstimmig oder mit rechtsgestaltender Entscheidung des Außerstreitrichters beschlossen werden. Die Beklagte habe der Klagsführung nicht zugestimmt, ihre fehlende Zustimmung sei auch nicht durch einen Beschluß des Außerstreitrichters ersetzt worden.

Daraufhin begehrten die Antragsteller im gegenständlichen Verfahren, die fehlende Zustimmung der Antragsgegnerin zur Klagsführung zur Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen gegen sie zu ersetzen. Formell begehrten sie eine Beschlußfassung dahin, daß die Klagsführung der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen die Antragsgegnerin "gerichtlich genehmigt" werde.

Sie vertraten zwar den Standpunkt, es handle sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, sodaß der Beschluß der Mehrheitseigentümer genüge, dennoch treffe es formell zu, daß die Antragsgegnerin dieser Maßnahme nicht zugestimmt habe.

Das Erstgericht wies den Antrag ab, weil die Genehmigung einer Klagsführung im Verfahren nach§ 26 WEG nicht vorgesehen sei. Im übrigen stelle die von den Antragstellern ergriffene Maßnahme eine der ordentlichen Verwaltung dar. Aber auch bei gegenteiliger Ansicht könnte nur die Antragsgegnerin als Minderheit gemäß § 14 Abs 3 WEG den Außerstreitrichter anrufen, nicht hingegen die Mehrheit zur Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin.Das Erstgericht wies den Antrag ab, weil die Genehmigung einer Klagsführung im Verfahren nach Paragraph 26, WEG nicht vorgesehen sei. Im übrigen stelle die von den Antragstellern ergriffene Maßnahme eine der ordentlichen Verwaltung dar. Aber auch bei gegenteiliger Ansicht könnte nur die Antragsgegnerin als Minderheit gemäß Paragraph 14, Absatz 3, WEG den Außerstreitrichter anrufen, nicht hingegen die Mehrheit zur Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Die von den Antragstellern in Angriff genommene Maßnahme stelle eine der ordentlichen Verwaltung dar. Wohl treffe es zu, daß dann, wenn mit einem Mehrheitsbeschluß gegen die wohlverstandenen Interessen der überstimmten oder übergangenen Minderheit verstoßen werde, eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung vorliege. Das treffe jedoch hier nicht zu, weil es den wohlverstandenen Interessen der Antragsgegnerin als Wohnungseigentümerin sowie dem Interesse der Antragsteller entspreche, daß Gewährleistungsansprüche erfüllt würden. Daß die Antragsgegnerin in ihrer Eigenschaft als Gewährleistungspflichtige diese Ansprüche nicht erfüllen wolle, sei dabei nicht zu

berücksichtigen. Es genüge daher eine Mehrheitsentscheidung, um gegen die Antragsgegnerin klageweise Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Das im Außerstreitverfahren erhobene Begehren sei daher nicht berechtigt, überdies sei es gesetzlich nicht vorgesehen.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage, ob es diesfalls einer materiellrechtlichen Behandlung des Anspruchs der Antragsteller bedürfe oder aber der Antrag aus formellen Gründen zurückzuweisen sei, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Rekurs der Antragsteller, der entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes nicht zulässig ist.

Die Antragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Ganz grundsätzlich ist das von den Antragstellern im außerstreitigen Verfahren nach§ 26 Abs 1 Z 3 WEG gestellte Begehren nicht unzulässig, sondern nur - worauf noch einzugehen sein wird - im Ergbnis nicht berechtigt. § 26 Abs 1 Z 3 WEG ordnet alle "sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem XVI. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist" dem besonderen Außerstreitverfahren nach § 26 WEG zu. Damit steht es auch der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer offen, in einem solchen Verfahren die verweigerte Zustimmung eines Minderheitseigentümers zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung durch Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzen zu lassen, wenn bereits ein Mehrheitsbeschluß gefaßt wurde und die beabsichtigte Maßnahme der Einstimmigkeit bedarf (vgl WoBl 1991/69; WoBl 1993/137; Gamerith in Rummel**2 Rz 1 und 6 zu § 834 ABGB; SZ 59/203; MietSlg XLI/21).Ganz grundsätzlich ist das von den Antragstellern im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG gestellte Begehren nicht unzulässig, sondern nur - worauf noch einzugehen sein wird - im Ergbnis nicht berechtigt. Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG ordnet alle "sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem römisch XVI. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist" dem besonderen Außerstreitverfahren nach Paragraph 26, WEG zu. Damit steht es auch der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer offen, in einem solchen Verfahren die verweigerte Zustimmung eines Minderheitseigentümers zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung durch Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzen zu lassen, wenn bereits ein Mehrheitsbeschluß gefaßt wurde und die beabsichtigte Maßnahme der Einstimmigkeit bedarf vergleiche WoBl 1991/69; WoBl 1993/137; Gamerith in Rummel**2 Rz 1 und 6 zu Paragraph 834, ABGB; SZ 59/203; MietSlg XLI/21).

Zu Recht haben die Vorinstanzen daher den Antrag einer inhaltlichen Prüfung unterzogen und keine formelle Zurückweisung vorgenommen. Daß der Antrag auf "Genehmigung der Klagsführung" gerichtet war, gab dabei möglicherweise zu Mißständnissen Anlaß, eine inhaltliche Überprüfung des Begehrens ergibt indes eindeutig, daß die verweigerte Zustimmung der Antragsgegnerin zur Klagsführung durch Beschluß des Außerstreitrichters ersetzt werden sollte.

Einer solchen Entscheidung bedurfte es jedoch aus nachstehenden Gründen nicht:

Zunächst entspricht es ständiger Rechtsprechung, daß die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen zur erstmaligen Herstellung eines mängelfreien Zustands als Maßnahme der ordentlichen Erhaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu qualifizieren ist, wenn keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen davon umfaßt sind und den Miteigentümern auch keine zusätzlichen Kosten entstehen, sodaß ein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluß die Minderheit bindet (5 Ob 219/98m; 5 Ob 101/85 ua).Zunächst entspricht es ständiger Rechtsprechung, daß die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen zur erstmaligen Herstellung eines mängelfreien Zustands als Maßnahme der ordentlichen Erhaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu qualifizieren ist, wenn keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen davon umfaßt sind und den Miteigentümern auch keine zusätzlichen Kosten entstehen, sodaß ein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluß die Minderheit bindet (5 Ob 219/98m; 5 Ob 101/85 ua).

Daß ein an sich zur ordentlichen Verwaltung zählendes Geschäft, das nach den Umständen des Falles gegen bekannte Interessen eines Minderheitseigentümers verstößt, als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren ist,

die nur einstimmig oder nur mit rechtsgestaltender Entscheidung des Außerstreitrichters wirksam zustande kommt, entspricht ebenso gesicherter Rechtsprechung (MietSlg 38.050; 42.038 = WoBl 1991/95 ua). An diese Grundsätze anknüpfend hat die Antragsgegnerin eingewendet, der Mehrheitsbeschluß der Antragsteller sei unwirksam, weil sie der beabsichtigten Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen nicht zugestimmt habe. Dieses Argument ist jedoch nicht zielführend. Der Antragsgegnerin, die zugleich gewährleistungspflichtiger Bauträger und Minderheitseigentümer ist, kommt wegen der bei ihr gegebenen Interessenkollision nämlich ohnedies kein Recht auf Beteiligung an der Willensbildung zu (5 Ob 554/81; MietSlg 35.072; SZ 70/129). Folgerichtig kommt eine Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin zu einer beabsichtigten Maßnahme aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer gegen sie im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 3 WEG nicht in Betracht (vgl zur gesamten Problematik sowie zur Aktivlegitimation für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen SZ 70/129 = WoBl 1998/32 mit Anm Hausmann).Daß ein an sich zur ordentlichen Verwaltung zählendes Geschäft, das nach den Umständen des Falles gegen bekannte Interessen eines Minderheitseigentümers verstößt, als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren ist, die nur einstimmig oder nur mit rechtsgestaltender Entscheidung des Außerstreitrichters wirksam zustande kommt, entspricht ebenso gesicherter Rechtsprechung (MietSlg 38.050; 42.038 = WoBl 1991/95 ua). An diese Grundsätze anknüpfend hat die Antragsgegnerin eingewendet, der Mehrheitsbeschluß der Antragsteller sei unwirksam, weil sie der beabsichtigten Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen nicht zugestimmt habe. Dieses Argument ist jedoch nicht zielführend. Der Antragsgegnerin, die zugleich gewährleistungspflichtiger Bauträger und Minderheitseigentümer ist, kommt wegen der bei ihr gegebenen Interessenkollision nämlich ohnedies kein Recht auf Beteiligung an der Willensbildung zu (5 Ob 554/81; MietSlg 35.072; SZ 70/129). Folgerichtig kommt eine Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin zu einer beabsichtigten Maßnahme aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer gegen sie im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG nicht in Betracht vergleiche zur gesamten Problematik sowie zur Aktivlegitimation für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen SZ 70/129 = WoBl 1998/32 mit Anmerkung Hausmann).

In Übereinstimmung mit der dargestellten höchstgerichtlichen Rechtsprechung haben die Vorinstanzen daher zu Recht das Begehren, die Antragsgegnerin zur Zustimmung zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen sie abgewiesen, ohne daß darüber hinaus Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO klärungsbedürftig gewesen wären.In Übereinstimmung mit der dargestellten höchstgerichtlichen Rechtsprechung haben die Vorinstanzen daher zu Recht das Begehren, die Antragsgegnerin zur Zustimmung zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen sie abgewiesen, ohne daß darüber hinaus Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO klärungsbedürftig gewesen wären.

Der Revisionsrekurs war daher nicht zulässig.

Anmerkung

E55416 05A02309

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00230.99F.0831.000

Dokumentnummer

JJT_19990831_OGH0002_0050OB00230_99F0000_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