jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/11 5Ob219/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.05.1999

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. Dr. Burkhart H*****, 2. Susanne H*****, 3. Dr. Thomas E*****, 4. Mag. Anna R*****,

5. Richard W*****, 6. Frieda W*****, alle *****, 7. L***** Gesellschaft mbH, ***** alle vertreten durch Dr. Christian Margreiter, Rechtsanwalt in Hall, wider die Antragsgegner 1. Dr. Gabriele A*****, 2. Susanne K*****, 3. Michael P*****, 4. Erich S*****, 5. Katja S*****, 6. Harald S*****, 7. Manuela S*****, 8. Michael T*****, 9. Christine T*****, 10. Werner V*****, 11. Sabine V*****, alle *****, alle vertreten durch Dr. Albert Heiss, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 26 Abs 1 Z 4 WEG iVm § 13b Abs 4 und § 14 Abs 3 WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 23. Juni 1998, GZ 2 R 345/97t-17, womit infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hall vom 3. März 1997, GZ 4 Msch 48/96i-10, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert wurde, den5. Richard W*****, 6. Frieda W*****, alle *****, 7. L***** Gesellschaft mbH, ***** alle vertreten durch Dr. Christian Margreiter, Rechtsanwalt in Hall, wider die Antragsgegner 1. Dr. Gabriele A*****, 2. Susanne K*****, 3. Michael P*****, 4. Erich S*****, 5. Katja S*****, 6. Harald S*****, 7. Manuela S*****, 8. Michael T*****, 9. Christine T*****, 10. Werner V*****, 11. Sabine V*****, alle *****, alle vertreten durch Dr. Albert Heiss, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG in Verbindung mit Paragraph 13 b, Absatz 4 und Paragraph 14, Absatz 3, WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 23. Juni 1998, GZ 2 R 345/97t-17, womit infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hall vom 3. März 1997, GZ 4 Msch 48/96i-10, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 26 Abs 2 WEG und § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Zutreffend ist das Rekursgericht davon ausgegangen, daß den Antragstellern eine ausreichende Information über den Gegenstand der geplanten Beschlußfassung vorlag und sämtliche Wohnungseigentümer ordnungsgemäß geladen waren (§ 13b Abs 3 WEG). Der den Wohnungseigentümern zugesendete erste Klageentwurf weicht insgesamt und in der strittigen Frage der Sanierungsart der Kellerfeuchtigkeit nur geringfügig vom zweiten Klageentwurf ab, der Gegenstand der Beschlußfassung wurde. In einem solchen Fall eine völlige Identität der für die Beschlußfassung maßgeblichen Unterlagen zu verlangen, wäre widersinnig und würde eine Einhaltung der die Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung regelnden Vorschrift des § 13b Abs 3 WEG unmöglich machen.Zutreffend ist das Rekursgericht davon ausgegangen, daß den Antragstellern eine ausreichende Information über den Gegenstand der geplanten Beschlußfassung vorlag und sämtliche Wohnungseigentümer ordnungsgemäß geladen waren (Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG). Der den Wohnungseigentümern zugesendete erste Klageentwurf weicht insgesamt und in der strittigen Frage der Sanierungsart der Kellerfeuchtigkeit nur geringfügig vom zweiten Klageentwurf ab, der Gegenstand der Beschlußfassung wurde. In einem solchen Fall eine völlige Identität der für die Beschlußfassung maßgeblichen Unterlagen zu verlangen, wäre widersinnig und würde eine Einhaltung der die Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung regelnden Vorschrift des Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG unmöglich machen.

Rechtliche Beurteilung

Schon begrifflich setzt die Inanspruchnahme des Rechtsbehelfs der Gewährleistung voraus, daß ein Werkunternehmer zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands des Werks verpflichtet werden soll, weshalb die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich nicht als Änderung im Sinn des § 14 Abs 3 WEG aufgefaßt werden kann, sondern Maßnahmen der ordentlichen Erhaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG gleichzuhalten ist. Auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands zählt nämlich zur Erhaltung (MietSlg 31.065; 37.081 = ImmZ 1985, 295 = JBl 1986, 108; 38.632).Schon begrifflich setzt die Inanspruchnahme des Rechtsbehelfs der Gewährleistung voraus, daß ein Werkunternehmer zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands des Werks verpflichtet werden soll, weshalb die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich nicht als Änderung im Sinn des Paragraph 14, Absatz 3, WEG aufgefaßt werden kann, sondern Maßnahmen der ordentlichen Erhaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG gleichzuhalten ist. Auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands zählt nämlich zur Erhaltung (MietSlg 31.065; 37.081 = ImmZ 1985, 295 = JBl 1986, 108; 38.632).

Die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Werkunternehmer

gehört zur ordentlichen Verwaltung, wenn diese Ansprüche in den

Rahmen der Gewährleistung oder des Schadenersatzes fallen und den

Miteigentümern daher keine zusätzlichen Kosten verursachen, sie der

ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft

dienen und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche

Änderung (wie umfassende Verbesserungsarbeiten) zum Gegenstand haben,

sodaß ein diesbezüglicher Beschluß der Miteigentümergemeinschaft auch

die Minderheit bindet (vgl MietSlg 41.468; 34.168 = JBl 1984, 204;

MietSlg 37.081 = JBl 1986, 108).

Nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG idF des § 56 Abs 1 Z 1 MRG gehören zu den von der Mehrheit zu beschließenden Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG. Damit ist der Erhaltungsbegriff des MRG auch für die WE-Gemeinschaft verbindlich geworden und es fallen nun auch ernste Schäden des Hauses innerhalb der WE-Objekte der Gemeinschaft zur Last. Feuchtigkeitsschäden stellen naturgemäß einen ernsten Schaden des Hauses dar, dessen Behebung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehört. Werden daher im Zug der Behebung solcher Schäden Arbeiten auch in einzelnen WE-Objekten - hier in den Kellerabteilen, die Zubehör zum WE sind -, notwendig, so gehören auch diese Maßnahmen zur Behebung eines ernsten Schadens und damit zum Kreis der Erhaltungsarbeiten (vgl MietSlg 41.468 mwN).Nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung des Paragraph 56, Absatz eins, Ziffer eins, MRG gehören zu den von der Mehrheit zu beschließenden Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der

Liegenschaft im Sinn des Paragraph 3, MRG. Damit ist der Erhaltungsbegriff des MRG auch für die WE-Gemeinschaft verbindlich geworden und es fallen nun auch ernste Schäden des Hauses innerhalb der WE-Objekte der Gemeinschaft zur Last. Feuchtigkeitsschäden stellen naturgemäß einen ernsten Schaden des Hauses dar, dessen Behebung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehört. Werden daher im Zug der Behebung solcher Schäden Arbeiten auch in einzelnen WE-Objekten - hier in den Kellerabteilen, die Zubehör zum WE sind -, notwendig, so gehören auch diese Maßnahmen zur Behebung eines ernsten Schadens und damit zum Kreis der Erhaltungsarbeiten vergleiche MietSlg 41.468 mwN).

§ 14 Abs 3 WEG stellt sich als Ergänzung der Anfechtungsmöglichkeiten nach § 13b Abs 4 WEG insofern dar, als jene Bestimmung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft der überstimmten Minderheit eine sonst im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nicht gegebene Möglichkeit gewährt, den Mehrheitsbeschluß einer materiellen Prüfung in Hinblick auf die Interessenlage der Miteigentümer zu unterziehen (vgl 5 Ob 197/97z).Paragraph 14, Absatz 3, WEG stellt sich als Ergänzung der Anfechtungsmöglichkeiten nach Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG insofern dar, als jene Bestimmung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft der überstimmten Minderheit eine sonst im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nicht gegebene Möglichkeit gewährt, den Mehrheitsbeschluß einer materiellen Prüfung in Hinblick auf die Interessenlage der Miteigentümer zu unterziehen vergleiche 5 Ob 197/97z).

Gegenstand des bekämpften Mehrheitsbeschlusses über die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen sind aber, wie dargelegt, Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG, woran eine Überprüfbarkeit nach § 14 Abs 3 WEG scheitert (5 Ob 197/97z; 5 Ob 147/97x).Gegenstand des bekämpften Mehrheitsbeschlusses über die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen sind aber, wie dargelegt, Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG, woran eine Überprüfbarkeit nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG scheitert (5 Ob 197/97z; 5 Ob 147/97x).

Selbst wenn man den Antragstellern darin folgt, daß mit der Durchsetzung der verfolgten Gewährleistungsansprüche auch teilweise "Änderungen" verbunden wären, und insoweit der gefaßte Beschluß auch einer materiellen Überprüfung im Hinblick auf die Interessenlage der Miteigentümer zu unterziehen wäre, ist ihnen entgegenzuhalten, daß nicht schon jede Beeinträchtigung der Überstimmten, sondern erst eine übermäßige Beeinträchtigung ihrer Interessen (vgl WoBl 1991, 79 [Würth/Call]) das Begehren nach Aufhebung eines solchen Beschlusses rechtfertigte. Eine geringfügige Einschränkung der Kellerhöhe durch Anbringung einer Bodenisolierung (zur Beseitigung der Feuchtigkeit) überschreitet keineswegs das Maß der hinzunehmenden Beeinträchtigung, insbesondere auch deshalb nicht, weil damit eine verbesserte Benützbarkeit der Kellerräumlichkeiten auch für die Antragsteller verbunden ist.Selbst wenn man den Antragstellern darin folgt, daß mit der Durchsetzung der verfolgten Gewährleistungsansprüche auch teilweise "Änderungen" verbunden wären, und insoweit der gefaßte Beschluß auch einer materiellen Überprüfung im Hinblick auf die Interessenlage der Miteigentümer zu unterziehen wäre, ist ihnen entgegenzuhalten, daß nicht schon jede Beeinträchtigung der Überstimmten, sondern erst eine übermäßige Beeinträchtigung ihrer Interessen vergleiche WoBl 1991, 79 [Würth/Call]) das Begehren nach Aufhebung eines solchen Beschlusses rechtfertigte. Eine geringfügige Einschränkung der Kellerhöhe durch Anbringung einer Bodenisolierung (zur Beseitigung der Feuchtigkeit) überschreitet keineswegs das Maß der hinzunehmenden Beeinträchtigung, insbesondere auch deshalb nicht, weil damit eine verbesserte Benützbarkeit der Kellerräumlichkeiten auch für die Antragsteller verbunden ist.

Weitere Hinweise im Sinn des § 14 Abs 3 WEG geben die Rechtsmittelausführungen der Antragsteller nicht.Weitere Hinweise im Sinn des Paragraph 14, Absatz 3, WEG geben die Rechtsmittelausführungen der Antragsteller nicht.

Die mit außerordentlichem Revisionsrekurs bekämpfte Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz steht somit in Einklang mit ständiger höchstgerichtlicher Judikatur, worüberhinaus Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung nicht aufgezeigt wurden. Der Revisionsrekurs ist daher nicht zulässig.

Anmerkung

E53971 05A02198

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00219.98M.0511.000

Dokumentnummer

JJT_19990511_OGH0002_0050OB00219_98M0000_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