

TE OGH 1999/4/13 5Ob54/99y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.04.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Josef K*****, 2. Dr. Klemens F*****, 3. Verena F*****, 4. Georg F*****, wider den Antragsgegner Franz S*****, vertreten durch Dr. Peter Riedmann, Dr. G. Heinz Waldmüller und Dr. Martin Baldauf, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen § 26 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 13a Abs 1 Z 7 WEG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 17. Dezember 1998, GZ 4 R 599/98m-36, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 25. September 1998, GZ 30 Msch 163/95v-31 bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Josef K*****, 2. Dr. Klemens F*****, 3. Verena F*****, 4. Georg F*****, wider den Antragsgegner Franz S*****, vertreten durch Dr. Peter Riedmann, Dr. G. Heinz Waldmüller und Dr. Martin Baldauf, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, WEG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 17. Dezember 1998, GZ 4 R 599/98m-36, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 25. September 1998, GZ 30 Msch 163/95v-31 bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners wird Folge gegeben. Der angefochtene Sachbeschluß wird, soweit er nicht in Rechtskraft erwachsen ist, dahin abgeändert, daß der Antrag auf Erlassung einer Hausordnung durch das Gericht abgewiesen wird.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ 102 ***** mit dem darauf errichteten Haus K*****gasse 9 steht im Mit- und Wohnungseigentum der Streitteile. Die Antragsteller sind zusammen Minderheitseigentümer der Liegenschaft und Wohnungseigentümer der Wohnungen W 5, W 6 und W 4.

Der Antragsgegner ist Mehrheitseigentümer der Liegenschaft, wobei ihm das Wohnungseigentum an einem Geschäftslokal, einem Lager und an der Wohnung W 3 eingeräumt ist.

Der Antragsgegner betreibt im ebenerdigen Geschäftslokal eine Gastwirtschaft.

Die Antragsteller begehren in ihrem auf § 13a Abs 1 Z 7 iVm§ 26 Abs 2 WEG gestützten Antrag, für das Haus K*****gasse 9 eine Hausordnung bestimmten Inhalts zu erlassen. Zusammengefaßt brachten sie dazu vor, daß seitens des Antragsgegners, der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft sei, eine entsprechende Beschlußfassung abgelehnt werde, wodurch die Antragsteller erheblich benachteiligt seien. Es bestehe ein dringendes Bedürfnis an der Erlassung einer Hausordnung, zumindest aber an der abschließenden Regelung einzelner wichtiger Punkte. Vor allem bestehe ein dringendes Interesse an der Erlassung einer Schließvorschrift für die Haustüre und die Lieferantentür zum Geschäftslokal des Antragsgegners sowie an der Festlegung einer verbindlichen Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr, wobei der Abbau des straßenseitigen Gastgartens des Antragsgegners ab 22.00 Uhr unter größtmöglicher Vermeidung von Lärm zu erfolgen habe. Ursprünglich beehrten die Antragsteller auch eine Anordnung einer ganztägigen Sonn- und Feiertagsruhe sowie die Festlegung genau definierter Zeiten zur "nassen" Reinigung des Hausflurs und des gesamten Stiegenhauses. Die Antragsteller begehren in ihrem auf Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG gestützten Antrag, für das Haus K*****gasse 9 eine Hausordnung bestimmten Inhalts zu erlassen. Zusammengefaßt brachten sie dazu vor, daß seitens des Antragsgegners, der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft sei, eine entsprechende Beschlußfassung abgelehnt werde, wodurch die Antragsteller erheblich benachteiligt seien. Es bestehe ein dringendes Bedürfnis an der Erlassung einer Hausordnung, zumindest aber an der abschließenden Regelung einzelner wichtiger Punkte. Vor allem bestehe ein dringendes Interesse an der Erlassung einer Schließvorschrift für die Haustüre und die Lieferantentür zum Geschäftslokal des Antragsgegners sowie an der Festlegung einer verbindlichen Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr, wobei der Abbau des straßenseitigen Gastgartens des Antragsgegners ab 22.00 Uhr unter größtmöglicher Vermeidung von Lärm zu erfolgen habe. Ursprünglich beehrten die Antragsteller auch eine Anordnung einer ganztägigen Sonn- und Feiertagsruhe sowie die Festlegung genau definierter Zeiten zur "nassen" Reinigung des Hausflurs und des gesamten Stiegenhauses.

Der Antragsgegner beehrte die Abweisung des Antrags und verwies auf die mangelnde Antragslegitimation der Minderheitseigentümer. Eine Verpflichtung zur Erlassung einer Hausordnung bestehe nicht. Sonst hätte der Gesetzgeber wie in den Fällen des § 13a Abs 1 Z 2, 4 und 6 WEG ein Einspruchsrecht der Minderheitseigentümer bei Untätigkeit der Mehrheitseigentümer vorgesehen. Aus dem 16. Hauptstück des ABGB sei eine Berechtigung der Minderheitseigentümer, wie sie die Antragsteller in Anspruch nehmen, nicht zu entnehmen. Der Antragsgegner beehrte die Abweisung des Antrags und verwies auf die mangelnde Antragslegitimation der Minderheitseigentümer. Eine Verpflichtung zur Erlassung einer Hausordnung bestehe nicht. Sonst hätte der Gesetzgeber wie in den Fällen des Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 2,, 4 und 6 WEG ein Einspruchsrecht der Minderheitseigentümer bei Untätigkeit der Mehrheitseigentümer vorgesehen. Aus dem 16. Hauptstück des ABGB sei eine Berechtigung der Minderheitseigentümer, wie sie die Antragsteller in Anspruch nehmen, nicht zu entnehmen.

Bereits im ersten Rechtsgang erachtete das Erstgericht ein Schutzbedürfnis der Antragsteller hinsichtlich einzelner beehrter Hausordnungsregelungen für gegeben und traf die Anordnung, daß die Haustüre des Hauses K*****gasse 9 stets geschlossen und darüberhinaus innerhalb bestimmter Zeiten versperrt zu halten sei. Ausgenommen davon seien nur jene Zeiträume, in denen das Offenhalten der Haustür kurzfristig für private und betriebliche Zwecke erforderlich sei.

Dieser Teil der erstinstanzlichen Entscheidung ist mangels Anfechtung durch den Antragsgegner in Rechtskraft erwachsen.

Darüberhinausgehende Teile der Entscheidung, teils abweisend, teils dem Regelungsbegehren der Antragsteller stattgebend, hob das Gericht zweiter Instanz auf und trug dem Erstgericht die Durchführung eines ergänzenden Beweisverfahrens darüber auf, inwieweit ein über bloße "Zweckmäßigkeitsüberlegungen" hinausgehendes schutzwürdiges Interesse der Antragsteller an der Erlassung der von ihnen angestrebten Hausordnungsregeln vorliege. Ein Teil des Regelungsbegehrens wurde vom Gericht zweiter Instanz abgewiesen. Das Rekursgericht bejahte dabei grundsätzlich die Aktivlegitimation der Antragsteller für das erhobene Begehren.

Im zweiten Rechtsgang steht nunmehr folgender Sachverhalt fest:

Die Antragsteller verwenden ihre Wohnungseigentumseinheiten ausschließlich zu Wohnzwecken, der Antragsgegner hält sich im Haus K*****gasse 9 nur zur Berufsausübung auf.

Die im Erdgeschoß gelegene Lieferantentüre, die vom allgemeinen Hauseingang in die Betriebsräumlichkeiten des Antragsgegners führt, wird sowohl von ihm als auch von seinem Personal regelmäßig benützt. Dabei kann es bei jeder einzelnen Öffnung dieser Tür geschehen, daß Küchengerüche in den Hausgang entweichen, der ebenso wie das Stiegenhaus nur über die Haustür entlüftet werden kann. Auch Gerüche aus den in den Obergeschossen des Hauses gelegenen Wohnungen der Antragsteller dringen in den Hausgang. Es ist daher eine Entlüftung des Hausgangs durch Offenhalten der Haustüre in bestimmten Zeiten geboten, wobei ein Offenhalten in der Zeit von 7.30 Uhr bis 10.30 Uhr ausreichend und angemessen ist, um das Stiegenhaus möglichst geruchsfrei und gelüftet zu halten.

Der Antragsgegner ist zum Betrieb eines Gastgartens während bestimmter Jahreszeiten bis 22.30 Uhr berechtigt, wobei das Mobiliar bis 23.00 Uhr von der Straße zu entfernen ist. Es wird vom Antragsgegner über Nacht im Flur des Hauses abgestellt.

Verstöße des Antragsgegners gegen einzelne Auflagen der ihm von Stadt Magistrat Innsbruck vom 27. 11. 1991 erteilte Betriebsanlagengenehmigung sind nicht hervorgekommen.

In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht auch im zweiten Rechtsgang ein Regelungsbedürfnis der Antragsteller und erließ über die bereits in Rechtskraft erwachsene Sperrvorschrift hinaus folgende weitere Regelungen der Hausordnung: "Ausgenommen von der Sperrvorschrift der Haustüre sind jene Zeiträume, in denen das Offenhalten der Haustüre von Montag bis Samstag ausgenommen an Feiertagen in der Zeit von 7.30 Uhr bis 10.30 Uhr zur Entlüftung des Stiegenhauses erforderlich ist.

Die Lieferantentür ist durchgehend geschlossen zu halten, mit Ausnahme der Zeiträume, in denen die Benützung der Tür und das Offenhalten der Lieferantentür kurzfristig für betriebliche Zwecke erforderlich ist.

Nachtruhe ist einzuhalten zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr, wobei die Einräumung des Gastgartenmobiliar ins Haus nach 22.00 Uhr unter Lärmvermeidung zu erfolgen hat."

Einem dagegen vom Antragsgegner erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Rekursgericht erachtete in rechtlicher Hinsicht, daß die Antragsteller als Minderheitseigentümer zwar kein rechtliches Interesse an der Erlassung einer "Hausordnung" hätten, sehr wohl aber an der verbindlichen Klarstellung einzelner Punkte der Benützung gemeinschaftlicher Teile des Hauses (WoBI 1994/1).

Die gesetzliche Anordnung des § 13a Abs 1 Z 7 WEG räume dem Minderheitseigentümer zwar nur das Recht ein, eine gerichtliche Entscheidung darüber zu verlangen, daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben und geändert würden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar seien, weshalb als nur unzweckmäßig empfundene Regelungen einer Hausordnung gerichtlich nicht überprüfbar seien. Dennoch dürfe nicht übersehen werden, daß durch die Weigerung der Mehrheitseigentümer, eine Hausordnung überhaupt zu erlassen, schutzwürdige Interessen des Minderheitseigentümers gleichermaßen oder sogar in einem noch größeren Ausmaß beeinträchtigt sein können. Es müsse daher auch dem Minderheitseigentümer zugestanden werden, die gerichtliche Festlegung von (inhaltlich) einer Hausordnung entsprechenden Einzelregelungen zu verlangen, wenn die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer die Erlassung einer Hausordnung verweigere und die Nichtregelung des Zusammenlebens der Hausbewohner für den Minderheitseigentümer unzumutbar sei oder einem berechtigten Regelungsbedürfnis (seinen "schutzwürdigen Interessen") zuwiderlaufe. Die gesetzliche Anordnung des Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, WEG räume dem Minderheitseigentümer zwar nur das Recht ein, eine gerichtliche Entscheidung darüber zu verlangen, daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben und geändert würden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar seien, weshalb als nur unzweckmäßig empfundene Regelungen einer Hausordnung gerichtlich nicht überprüfbar seien. Dennoch dürfe nicht übersehen werden, daß durch die Weigerung der Mehrheitseigentümer, eine Hausordnung überhaupt zu erlassen, schutzwürdige Interessen des Minderheitseigentümers gleichermaßen oder sogar in einem noch größeren Ausmaß beeinträchtigt sein können. Es müsse daher auch dem Minderheitseigentümer zugestanden werden, die gerichtliche Festlegung von (inhaltlich) einer Hausordnung entsprechenden Einzelregelungen zu verlangen, wenn die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer die Erlassung einer Hausordnung verweigere und die Nichtregelung des Zusammenlebens der Hausbewohner für den Minderheitseigentümer unzumutbar sei oder einem berechtigten Regelungsbedürfnis (seinen "schutzwürdigen Interessen") zuwiderlaufe.

Zwar sei nicht erwiesen, daß der Antragsgegner den Auflagen der Betriebsanlagengenehmigung zuwider gehandelt

hätte, doch bestehe ein berechtigtes Regelungsbedürfnis der Antragsteller schon deshalb, weil der Antragsgegner im Haus K****gasse 9 einen Gastgewerbebetrieb mit Küche führe, womit notwendigerweise Beeinträchtigungen der Wohnungseigentümer verbunden seien. Die Erlassung einzelner Anordnungen sei daher nicht nur zweckmäßig sondern diene auch dem schutzwürdigen Interesse der Minderheitseigentümer, wobei auch noch die gerichtsbekannten Spannungen zwischen den Streitparteien ins Kalkül zu ziehen seien. Feststehe jedenfalls, daß aus dem Restaurantbetrieb des Antragsgegners Küchendünste entweichen. Die in einer Betriebsanlagengenehmigung enthaltenen Auflagen reichten nicht aus, dem Regelungsbedürfnis der Antragsteller, die in einem solchen Verfahren keine Parteistellung hätten, Rechnung zu tragen.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil der Entscheidung keine über den Anlaßfall hinausgehende Bedeutung zukomme und sich das Rekursgericht überdies hinsichtlich der Antragslegitimation an bestehende, analog heranzuziehende höchstgerichtliche Rechtsprechung gehalten habe.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinne der Antragsabweisung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller, die von der ihnen eingeräumte Möglichkeit der Erstattung einer Rekursbeantwortung Gebrauch machten, begehrten, dem Revisionsrekurs des Antragsgegners nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners ist zulässig und berechtigt.

Bei der vorliegenden Streitigkeit handelt es sich ungeachtet der Undurchsetzbarkeit des Anspruchs auf Erlassung einer Hausordnung durch das Gericht, worauf im folgenden einzugehen sein wird - um eine § 26 Abs 1 Z 3 WEG zu unterstellende Streitigkeit. Daher findet gemäß § 26 Abs 2 Z 7 WEG idF der WGN 1997 die Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 18a MRG keine Anwendung. Die dort normierten Rechtsmittelbeschränkungen gelten demnach nicht, weshalb über die Zulässigkeit des außerordentlichen Revisionsrekurses ohne Beachtung von Wertgrenzen zu entscheiden ist. Bei der vorliegenden Streitigkeit handelt es sich ungeachtet der Undurchsetzbarkeit des Anspruchs auf Erlassung einer Hausordnung durch das Gericht, worauf im folgenden einzugehen sein wird - um eine Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG zu unterstellende Streitigkeit. Daher findet gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 7, WEG in der Fassung der WGN 1997 die Bestimmung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18 a, MRG keine Anwendung. Die dort normierten Rechtsmittelbeschränkungen gelten demnach nicht, weshalb über die Zulässigkeit des außerordentlichen Revisionsrekurses ohne Beachtung von Wertgrenzen zu entscheiden ist.

Tatsächlich liegt aus den vom Revisionsrekurswerber aufgezeigten Gründen eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO vor: Der Minderheit steht nach § 13a Abs 1 Z 7 WEG bloß das Recht zu, die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen, daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder abgeändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind. Ein Recht, die Erlassung einer Hausordnung zu begehren, steht der Minderheit nicht zu. Dies weder im allgemeinen noch im konkreten Fall, wo die Antragsteller sich auf ein im übrigen nicht erwiesenes Regelungsbedürfnis berufen. Wenn die Interessen der Antragsteller durch ein Einwirken von Beeinträchtigungen, das ortsübliche Ausmaß überschritten und die ortsübliche Nutzung ihrer Wohnung erheblich beeinträchtigten, steht ihnen ein Unterlassungsanspruch nach § 364 Abs 2 ABGB zu. Der nachbarrechtliche Schutz geht allerdings nicht soweit, daß die widmungsgemäße Benützung des Lokals durch den Antragsgegner durch Erlassung einer Hausordnung ganz erheblich erschwert werden kann. Tatsächlich liegt aus den vom Revisionsrekurswerber aufgezeigten Gründen eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO vor: Der Minderheit steht nach Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, WEG bloß das Recht zu, die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen, daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder abgeändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind. Ein Recht, die Erlassung einer Hausordnung zu begehren, steht der Minderheit nicht zu. Dies weder im allgemeinen noch im konkreten Fall, wo die Antragsteller sich auf ein im übrigen nicht erwiesenes Regelungsbedürfnis berufen. Wenn die Interessen der Antragsteller durch ein Einwirken von Beeinträchtigungen, das ortsübliche Ausmaß überschritten und die ortsübliche Nutzung ihrer Wohnung erheblich

beeinträchtigt, steht ihnen ein Unterlassungsanspruch nach Paragraph 364, Absatz 2, ABGB zu. Der nachbarrechtliche Schutz geht allerdings nicht soweit, daß die widmungsgemäße Benützung des Lokals durch den Antragsgegner durch Erlassung einer Hausordnung ganz erheblich erschwert werden kann.

Der erkennende Senat hat dazu erwogen:

Sowohl im Verhältnis zwischen Miteigentümern als auch im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern wird unter "Hausordnung" nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch aber auch unter Berücksichtigung der in den Rechtsvorschriften gebrauchten Begriffen die Regelung der Benützung der allgemeinen Teile des Hauses durch die Bewohner und das Verhalten derselben in den ihnen zur alleinigen Nutzung überlassenen Teilen des Hauses, soweit dadurch andere Bewohner beeinträchtigt werden könnten, verstanden (WoBl 1990, 105 (Call) = MietSlg 42.442, 44.451/10). Insofern kann es nicht zweifelhaft sein, daß die "Anordnungen" der Vorinstanzen die Erlassung einer "Hausordnung" zum Inhalt hatten.

Die Erlassung und Änderung einer Hausordnung obliegt gemäß der ausdrücklichen Anordnung des § 14 Abs 1 Z 6 WEG der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer im Rahmen der Ausübung der ordentlichen Verwaltung. Daneben besteht das in § 13a Abs 1 Z 7 WEG statuierte Minderheitsrecht, wonach jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen kann, daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind. Die Erlassung und Änderung einer Hausordnung obliegt gemäß der ausdrücklichen Anordnung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 6, WEG der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer im Rahmen der Ausübung der ordentlichen Verwaltung. Daneben besteht das in Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, WEG statuierte Minderheitsrecht, wonach jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen kann, daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind.

Zu Recht hat der Antragsgegner schon in seiner Stellungnahme zum verfahrenseinleitenden Antrag darauf hingewiesen, daß § 13a Abs 1 in Z 2, 4 und 6 WEG Einspruchsrechte der Minderheit bei Untätigkeit der Mehrheit der Eigentümer vorsehen, wogegen das in Z 7 normierte Recht, eine Entscheidung des Gerichtes zu verlangen, auf die Überprüfung einer bereits erlassenen Hausordnung reduziert ist. Es liegt daher keineswegs eine Regelungslücke vor, die durch Analogie geschlossen werden könnte. Zu Recht hat der Antragsgegner schon in seiner Stellungnahme zum verfahrenseinleitenden Antrag darauf hingewiesen, daß Paragraph 13 a, Absatz eins, in Ziffer 2,, 4 und 6 WEG Einspruchsrechte der Minderheit bei Untätigkeit der Mehrheit der Eigentümer vorsehen, wogegen das in Ziffer 7, normierte Recht, eine Entscheidung des Gerichtes zu verlangen, auf die Überprüfung einer bereits erlassenen Hausordnung reduziert ist. Es liegt daher keineswegs eine Regelungslücke vor, die durch Analogie geschlossen werden könnte.

Ein Abänderungs-, Aufhebungs- und Supplierungsrecht steht der Minderheit nur in dem im Gesetz genannten Umfang zu. Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung können also nach der in Anspruch genommenen Regelung nur beseitigt oder eingeschränkt, nicht aber ersetzt werden, während in den anderen genannten Fällen Abhilfe gegen die Untätigkeit der Mehrheit vorgesehen ist (vgl Würth in Rummel Rz 2 zu § 15 WEG aF). Ein Abänderungs-, Aufhebungs- und Supplierungsrecht steht der Minderheit nur in dem im Gesetz genannten Umfang zu. Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung können also nach der in Anspruch genommenen Regelung nur beseitigt oder eingeschränkt, nicht aber ersetzt werden, während in den anderen genannten Fällen Abhilfe gegen die Untätigkeit der Mehrheit vorgesehen ist (vergleiche Würth in Rummel Rz 2 zu Paragraph 15, WEG aF).

Der von den Vorinstanzen vertretene Rechtsansicht, trotz Fehlens eines Beschlusses über eine Hausordnung müsse der Minderheit eine Verfolgung ihrer schutzwürdigen Interessen dergestalt eingeräumt werden, daß ihr eine Antragstellung zur Erlassung einer Hausordnung eingeräumt werde, stehen im weiteren folgende Erwägungen entgegen:

Ganz allgemein kann die Ablehnung einer Beschlußfassung durch die Minderheit nicht angefochten werden, weil dadurch der Willensäußerung der Minderheit defacto die Wirkung eines Mehrheitsbeschlusses beigemessen würde (Kletecka, WoBl 1995, 82 mit Hinweisen auf zweitinstanzliche Rechtsprechung; Palten, Wohnungseigentum Rz 154 zu § 14 Abs 3 WEG; Röhl in Münchner Kommentar § 23 WEG Rz 13; Dasseng in Palandt 53 § 23 WEG Rz 22; Meinhardt,

WE 153). Die Minderheit hat eben nicht die Möglichkeit, die Entscheidung des Richters zur Durchsetzung einer von ihr gewünschten von der Mehrheit abgelehnten Maßnahme zu erwirken (Klang in Klang III, 111; Gamerith in Rummel Rz 13 zu § 834 ABGB; Eggemeier in Schwimann Rz 38 zu 833; SZ 57/4 = NZ 1985, 27). Ganz allgemein kann die Ablehnung einer Beschlußfassung durch die Minderheit nicht angefochten werden, weil dadurch der Willensäußerung der Minderheit defacto die Wirkung eines Mehrheitsbeschlusses beigemessen würde (Kletecka, WoBl 1995, 82 mit Hinweisen auf zweitinstanzliche Rechtsprechung; Palten, Wohnungseigentum Rz 154 zu Paragraph 14, Absatz 3, WEG; Röhl in Münchner Kommentar Paragraph 23, WEG Rz 13; Dasseng in Palandt⁵³ Paragraph 23, WEG Rz 22; Meinhardt, WE 153). Die Minderheit hat eben nicht die Möglichkeit, die Entscheidung des Richters zur Durchsetzung einer von ihr gewünschten von der Mehrheit abgelehnten Maßnahme zu erwirken (Klang in Klang römisch III, 111; Gamerith in Rummel Rz 13 zu Paragraph 834, ABGB; Eggemeier in Schwimann Rz 38 zu 833; SZ 57/4 = NZ 1985, 27).

Die Erlassung einer Hausordnung durch das Gericht kommt daher weder im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 3 WEG noch sonst im außerstreitigen Verfahren in Betracht. Die besondere Vorschrift des § 13a Abs 1 Z 7 WEG ermöglicht nur die Überprüfung von der Mehrheit beschlossener Hausordnungen. Die Erlassung einer Hausordnung durch das Gericht kommt daher weder im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG noch sonst im außerstreitigen Verfahren in Betracht. Die besondere Vorschrift des Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, WEG ermöglicht nur die Überprüfung von der Mehrheit beschlossener Hausordnungen.

Damit sind Wohnungseigentümer aber keineswegs schutzlos, wie die Antragsteller zur Begründung ihres Begehrens unterstellen, räumt doch die Rechtsprechung bei verbotenen, eigenmächtigen Eingriffen innerhalb von Gemeinschaftsflächen die Negatorienklage ein (WoBl 1994/1) sowie einen auf § 364 Abs 2 ABGB gestützten Unterlassungsanspruch bei unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen, die nicht mehr mit der widmungsgemäßen Benützung von Wohnungseigentumsobjekten in Einklang stehen (vgl immolex 1998, 185/115; 5 Ob 49/89 RS0010591; 5 Ob 180/98a RS0110784). Damit sind Wohnungseigentümer aber keineswegs schutzlos, wie die Antragsteller zur Begründung ihres Begehrens unterstellen, räumt doch die Rechtsprechung bei verbotenen, eigenmächtigen Eingriffen innerhalb von Gemeinschaftsflächen die Negatorienklage ein (WoBl 1994/1) sowie einen auf Paragraph 364, Absatz 2, ABGB gestützten Unterlassungsanspruch bei unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen, die nicht mehr mit der widmungsgemäßen Benützung von Wohnungseigentumsobjekten in Einklang stehen vergleiche immolex 1998, 185/115; 5 Ob 49/89 RS0010591; 5 Ob 180/98a RS0110784).

Der Revisionsrekurs war daher berechtigt.

Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat im Verfahren nach § 26 WEG zufolge § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 26 Abs 2 WEG grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat im Verfahren nach Paragraph 26, WEG zufolge Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen.

Textnummer

E53797

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00054.99Y.0413.000

Im RIS seit

13.05.1999

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2014

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