jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/12/9 5Ob268/97s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller

1.) Heinz S*****, 2.) Elfriede K*****-S*****, beide *****, beide vertreten durch Mag.Michael Tinzl und Mag.Albert Frank, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die Antragsgegnerin Wohnungseigentumsgemeinschaft S*****, vertreten durch die Verwalterin Renate B*****, L*****straße *****, ***** vertreten durch Dr.Bernhard Waldhof und Dr.Thomas Praxmarer, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen § 26 Abs 1 Z 4 iVm § 13 b WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 18.April 1997, GZ 2 R 355/96m-17, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Beschluß des Bezirksgerichtes Kufstein vom 7.März 1996, GZ MSch 554/95h-10, bestätigt wurde, den1.) Heinz S*****, 2.) Elfriede K*****-S*****, beide *****, beide vertreten durch Mag.Michael Tinzl und Mag.Albert Frank, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die Antragsgegnerin Wohnungseigentumsgemeinschaft S*****, vertreten durch die Verwalterin Renate B*****, L*****straße *****, ***** vertreten durch Dr.Bernhard Waldhof und Dr.Thomas Praxmarer, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 13, b WEG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 18.April 1997, GZ 2 R 355/96m-17, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Beschluß des Bezirksgerichtes Kufstein vom 7.März 1996, GZ MSch 554/95h-10, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß der Sachbeschluß des Erstgerichtes zu lauten hat:

"Der Antrag, es werde festgestellt, daß der in der Hausversammlung vom 14.4.1995 gefaßte Beschluß, wonach das Guthaben laut Abrechnung 1993 seitens der Hausverwaltung zur Auszahlung zu bringen ist, wenn die Hausverwaltung nicht verpflichtet wird, die Rückstände einzufordern, rechtsunwirksam ist, wird abgewiesen."

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, an der Wohnungseigentum nach dem WEG 1975 begründet ist, wobei sämtliche Miteigentümer auch Wohnungseigentümer sind. Die

Wohnungseigentumsanlage hat die Adresse *****, S***** und *****. Neben den Antragstellern sind auch die aus den Sachbeschlüssen der Vorinstanzen hervorgehenden, von den Vorinstanzen als "Antragsgegner" bezeichneten Personen Miteigentümer. Renate B***** ist sei 1.1.1994 Verwalter der Liegenschaft im Sinne des § 17 WEG.Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, an der Wohnungseigentum nach dem WEG 1975 begründet ist, wobei sämtliche Miteigentümer auch Wohnungseigentümer sind. Die Wohnungseigentumsanlage hat die Adresse *****, S***** und *****. Neben den Antragstellern sind auch die aus den Sachbeschlüssen der Vorinstanzen hervorgehenden, von den Vorinstanzen als "Antragsgegner" bezeichneten Personen Miteigentümer. Renate B***** ist sei 1.1.1994 Verwalter der Liegenschaft im Sinne des Paragraph 17, WEG.

Am 14.4.1995 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, an der Miteigentümer teilnahmen, die insgesamt 79,48 % der Summe der Mindestanteile auf sich vereinigten. Zur Hauseigentümerversammlung wurde sämtliche Miteigentümer mit gleichlautendem Schreiben eingeladen, wobei die Tagesordnung auch den Punkt "Abrechnung R***** 1993" aufwies. Im Rahmen der Hauseigentümerversammlung informierte die Verwalterin die anwesenden Miteigentümer, daß der frühere Verwalter, R*****, einen Pauschalbetrag von S 310.000,-- aus der Abrechnung 1993 auf ihr Verwalterkonto überwiesen habe. Die Verwalterin machte den Vorschlag, die sich aus dieser Abrechnung für die einzelnen Miteigentümer ergebenden Guthaben an diese auszubezahlen, wenn die Verwalterin nicht verpflichtet werde, Rückstände aus dieser Abrechnung von einzelnen Miteigentümern einzufordern. Über die Höhe der Guthaben der einzelnen Miteigentümer sprach die Verwalterin nicht, da zu diesem Zeitpunkt den Miteigentümern die Abrechnung 1993 schon vorgelegen war. Von den anwesenden Miteigentümern stimmten - in Anteilen - 74,55 28 % für den Vorschlag, 5,28 72 % dagegen. Die Antragsteller befanden sich unter den Gegenstimmen. In Durchführung des in der Versammlung vom 14.4.1995 gefaßten Beschlusses brachte die Verwalterin die Guthaben an die einzelnen Wohnungseigentümer zur Auszahlung.

Mit ihrem am 15.5.1995 eingelangten und am 29.9.1995 präzisierten Antrag begehren die Antragsteller die Feststellung, daß der an der Hausversammlung vom 14.4.1995 gefaßte Beschluß, wonach das Guthaben laut Abrechnung 1993 seitens der Hausverwaltung zur Auszahlung zu bringen ist, wenn die Hausverwaltung nicht verpflichtet wird, die Rückstände einzufordern, rechtsunwirksam sei. Für die Jahre 1991 bis 1993 sei bisher keine nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung gelegt worden. Die nunmehr vorliegende Abrechnung weise zwar ein Guthaben zugunsten der Miteigentümer auf, doch sei nicht geklärt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe das ausgewiesene Guthaben tatsächlich zu Recht bestehe oder ob allenfalls Nachschüsse zu leisten seien. Die Beschlußfassung sei formell mangelhaft, weil nicht allen Eigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei, mehrere Miteigentümer seien nicht ordnungsgemäß geladen worden. Die beschlossene Maßnahme stelle sich überdies als eine solche der außerordentlichen Verwaltung dar und hätte daher der Einstimmigkeit bedurft. Der Beschluß sei auch inhaltlich rechtswidrig, weil er von einer Bedingung abhängig gemacht worden sei.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages und wendete ein, daß dem ursprünglichen Antrag nicht entnehmbar sei, welche Beschlußfassung angesprochen werde. Die erst in der Tagsatzung vom 29.9.1995 vorgenommene Präzisierung sei gemäß § 13 b Abs 4 WEG verfristet. Im übrigen sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer passiv nicht legitimiert.Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrages und wendete ein, daß dem ursprünglichen Antrag nicht entnehmbar sei, welche Beschlußfassung angesprochen werde. Die erst in der Tagsatzung vom 29.9.1995 vorgenommene Präzisierung sei gemäß Paragraph 13, b Absatz 4, WEG verfristet. Im übrigen sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer passiv nicht legitimiert.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es war der rechtlichen Auffassung, daß wohl die Wohnungseigentümergemeinschaft passiv nicht legitimiert sei, gemäß § 26 Abs 2 Z 2 WEG vielmehr sämtlichen Miteigentümern und dem Verwalter Parteistellung zukomme, doch habe das Gericht von sich aus die Miteigentümer am Verfahren beteiligt. Der Umstand, daß die Antragsteller trotz des Einwandes der Antragsgegnerin die einzelnen Miteigentümer nicht namentlich angeführt hätten, führe nicht zur Abweisung des Antrages. Der angefochtene Beschluß stelle sich inhaltlich als rechtswidrige Weisung der Mehrheit gegenüber dem Verwalter dar. Die damit geregelte Angelegenheit stelle jedoch keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar, weshalb eine Mehrheitsentscheidung unzulässig gewesen sei. Da Gegenstand der Beschlußfassung keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung gewesen sei, gelte für die Anfechtung auch nicht die einmonatige Frist nach § 13 b Abs 4 lit a, sondern die Dreimonatsfrist nach § 14 Abs 3 WEG. Die Anfechtung sei daher rechtzeitig erfolgt. Die spätere Präzisierung ändere daran nichts, weil schon aus dem Vorbringen eindeutig hervorgehe, welcher Beschluß gemeint

gewesen sei. Da eine Mehrheitsentscheidung in der vorliegenden Angelegenheit unzulässig gewesen sei, komme der Anfechtung Berechtigung zu.Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es war der rechtlichen Auffassung, daß wohl die Wohnungseigentümergemeinschaft passiv nicht legitimiert sei, gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG vielmehr sämtlichen Miteigentümern und dem Verwalter Parteistellung zukomme, doch habe das Gericht von sich aus die Miteigentümer am Verfahren beteiligt. Der Umstand, daß die Antragsteller trotz des Einwandes der Antragsgegnerin die einzelnen Miteigentümer nicht namentlich angeführt hätten, führe nicht zur Abweisung des Antrages. Der angefochtene Beschluß stelle sich inhaltlich als rechtswidrige Weisung der Mehrheit gegenüber dem Verwalter dar. Die damit geregelte Angelegenheit stelle jedoch keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar, weshalb eine Mehrheitsentscheidung unzulässig gewesen sei. Da Gegenstand der Beschlußfassung keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung gewesen sei, gelte für die Anfechtung auch nicht die einmonatige Frist nach Paragraph 13, b Absatz 4, Litera a,, sondern die Dreimonatsfrist nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG. Die Anfechtung sei daher rechtzeitig erfolgt. Die spätere Präzisierung ändere daran nichts, weil schon aus dem Vorbringen eindeutig hervorgehe, welcher Beschluß gemeint gewesen sei. Da eine Mehrheitsentscheidung in der vorliegenden Angelegenheit unzulässig gewesen sei, komme der Anfechtung Berechtigung zu.

Das Erstgericht führte im Kopf seines Sachbeschlusses als Antragsgegner "die Miteigentümer der Liegenschaft im EZ ***** Grundbuch ***** laut beigeschlossenem Grundbuchsauszug sowie Renate B*****" an.

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes. Es nahm alle von den Antragstellern verschiedenen, aus dem Grundbuch hervorgehenden Wohnungseigentümer und die Verwalterin Renate B***** als Antragsgegner in den Kopf seines Sachbeschlusses auf, ohne die Wohnungseigentumsgemeinschaft als Antragsgegnerin zu erwähnen.

Es verneinte eine Nichtigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens, weil sämtliche Miteigentümer zu einem Zeitpunkt, als sie noch die Möglichkeit gehabt hätten, sich am Verfahren zu beteiligen und an Verhandlungen teilzunehmen, verständigt worden seien. Die Antragstellung sei rechtzeitig erfolgt, weil schon aus dem Sachvortrag und dem Tenor des ursprünglichen Antrages mit hinreichender Deutlichkeit abgeleitet werden könne, welcher Teil des Beschlusses als ungültig erklärt werden solle. Die später erfolgte Konkretisierung sei demnach überhaupt nicht erforderlich gewesen, es stelle aber jedenfalls keinen neuen Antrag dar.

Bei den Gegenständen der Willensbildung der Wohnungseigentümer sei zwischen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB, § 14 Abs 1 und 2 WEG), Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung, bei denen Veränderungen an gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft vorgenommen werden (§ 14 Abs 3 WEG) sowie sonstigen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (wichtige Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB) zu unterscheiden. Nur für den letzten Fall sei ein einstimmiger Beschluß vorgesehen, wobei mangelnde Zustimmung der Minderheit auch durch Beschluß des Außerstreitrichters ersetzt werden könne (Palten, WohnungseigentumsR 1995 Rz 149). In allen anderen Fällen reiche jeweils ein Mehrheitsbeschluß aus, gegen den jeder Überstimmte im Fall des § 14 Abs 3 WEG das Gericht anrufen könne (Palten aaO Rz 151; Dirnbacher WEG 85). Die hier vorliegende Beschlußfassung stelle keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 14 Abs 1 WEG dar, da durch diesen Beschluß massiv in die Rechtsstellung der Minderheitsmiteigentümer eingegriffen werde. Es sei nämlich nicht ersichtlich, daß die Eintreibung von Rückständen abseits der bestehenden Hausverwaltung durchgeführt werden sollte. Mangels Vorliegens einer Abrechnung für das Jahr 1993 könne überhaupt nicht beurteilt werden, ob ein Guthaben, wenn ja, in welcher Höhe, existiere. Sollte eine Abrechnung ergeben, daß kein Guthaben bestehe, sei dies für die Antragsteller zumindest insofern nachteilig, als eine allfällige Rückforderung mit einem zusätzlichen und erhöhten Aufwand verbunden wäre, zumal dies ja nicht durch den nunmehr bestellten Hausverwalter geschehen solle. Die Anfechtungsfrist betrage bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung - unter der Voraussetzung gehöriger Verständigung - drei Monate (§ 14 Abs 3 WEG), sodaß der Antrag rechtzeitig eingebracht worden sei.Bei den Gegenständen der Willensbildung der Wohnungseigentümer sei zwischen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (Paragraph 833, ABGB, Paragraph 14, Absatz eins und 2 WEG), Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung, bei denen Veränderungen an gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft vorgenommen werden (Paragraph 14, Absatz 3, WEG) sowie sonstigen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (wichtige Veränderungen im Sinne des Paragraph 834, ABGB) zu unterscheiden. Nur für den letzten Fall sei ein einstimmiger Beschluß vorgesehen, wobei mangelnde Zustimmung der Minderheit auch durch Beschluß des Außerstreitrichters ersetzt werden könne (Palten, WohnungseigentumsR 1995 Rz 149). In allen anderen Fällen reiche jeweils ein Mehrheitsbeschluß aus, gegen den jeder Überstimmte im Fall des Paragraph 14, Absatz 3, WEG das Gericht anrufen

könne (Palten aaO Rz 151; Dirnbacher WEG 85). Die hier vorliegende Beschlußfassung stelle keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, WEG dar, da durch diesen Beschluß massiv in die Rechtsstellung der Minderheitsmiteigentümer eingegriffen werde. Es sei nämlich nicht ersichtlich, daß die Eintreibung von Rückständen abseits der bestehenden Hausverwaltung durchgeführt werden sollte. Mangels Vorliegens einer Abrechnung für das Jahr 1993 könne überhaupt nicht beurteilt werden, ob ein Guthaben, wenn ja, in welcher Höhe, existiere. Sollte eine Abrechnung ergeben, daß kein Guthaben bestehe, sei dies für die Antragsteller zumindest insofern nachteilig, als eine allfällige Rückforderung mit einem zusätzlichen und erhöhten Aufwand verbunden wäre, zumal dies ja nicht durch den nunmehr bestellten Hausverwalter geschehen solle. Die Anfechtungsfrist betrage bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung - unter der Voraussetzung gehöriger Verständigung - drei Monate (Paragraph 14, Absatz 3, WEG), sodaß der Antrag rechtzeitig eingebracht worden sei.

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin WEG S*****, mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der beim Erstgericht gestellte Antrag abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller, denen eine Rechtsmittelbeantwortung freigestellt wurde, beteiligten sich nicht am Revisionsrekursverfahren.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil eine Rechtsprechung dazu, gegen wen sich die Anfechtung eines Beschlusses im Sinne des § 13 b WEG zu richten hat, nicht besteht; sie ist auch berechtigt.Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil eine Rechtsprechung dazu, gegen wen sich die Anfechtung eines Beschlusses im Sinne des Paragraph 13, b WEG zu richten hat, nicht besteht; sie ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß der mit dem 3. WÄG eingeführten Bestimmung des § 13 c WEG bilden alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft können nur nach Maßgabe des Abs 2, zweiter Satz gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden (Abs 1 leg cit). Diese Wohnungseigentümergemeinschaft tritt zwar nicht ausschließlich im Außenverhältnis gegenüber Dritten auf, sondern ist beispielsweise auch legitimiert, Rückstände auf Vorauszahlungen von einzelnen Wohnungseigentümern einbringlich zu machen (RIS-Justiz RS0083442, insb 5 Ob 239/97a), doch ändert dies nichts an dem Umstand, daß ihr vom Gesetzgeber nur beschränkte Rechtsfähigkeit zuerkannt wurde. Insbesondere heißt es hiezu in den Materialien (Ausschußbericht 1268 BlgNR 18. GP) zu Art III 3. WÄG: "Zur Einführung einer Wohnungseigentümergemeinschaft (Z 10 und 16 des I. Abschnittes, § 13 c und § 16 Abs 2 WEG): In Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft sollen Wohnungseigentümer nur mehr als Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Diese hat damit jene (beschränkte) Rechtspersönlichkeit, die ihr schon bisher durch das Abgaben- und Sozialversicherungsrecht zuerkannt wurde. Eine Solidarhaftung, selbst wenn sie vertraglich vereinbart wäre, trifft den Wohnungseigentümer in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr unmittelbar, sondern nur mehr für den Fall, daß die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen für Aufwendungen (§ 19) nicht ausreichen". "Zur Willensbildung und den Rechten der Wohnungseigentümer (Z 10 und 15 und des I. Abschnittes, § 13a, § 13 b und § 15 neu WEG)" nimmt der Bautenausschuß wie folgt Stellung: "Hier werden die von der Rechtsprechung zu dem § 833 f ABGB entwickelten Grundsätze für die Willensbildung bei Miteigentum in das WEG ausdrücklich übernommen und gleichzeitig ein Übervorteilungsschutz einzelner Miteigentümer verankert." Die Rechtsprechung (5 Ob 2151/96a = ÖJZ LSK 1997/34 = RIS-Justiz RS0083442) hat bereits ausgesprochen, daß in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 3 WEG, in dem es um die Durchsetzung eines Individualrechtes des betreffenden Wohnungseigentümers geht, nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche aufzutreten hat, Parteistellung vielmehr jenen Miteigentümern und Wohnungseigentümern zukommt, deren Interessen durch die Entscheidung berührt werden könnten (§ 26 Abs 2 Z 2 WEG). Dies seien bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach§ 14 Abs 1 Z 1 WEG alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer. Gleiches wurde in Fällen einer gemeinschaftsinternen Auseinandersetzung, wie über die Regelung der Benützung eines Liegenschaftsteiles ausgesprochen, wo ebenfalls nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern den Miteigentümern, deren Interessen durch die Entscheidung

über den Antrag unmittelbar berührt werden können, die Parteistellung zukommt (5 Ob 2147/96p); ähnliches gilt für die Geltendmachung des im § 19 Abs 3 Z 1 WEG geregelten Minderheitenrechtes (5 Ob 116/95 in RS0062920). In der Literatur wird - unter Ablehnung der zuletzt erwähnten Entscheidung - die Meinung vertreten, daß seit Inkrafttreten der durch das 3. WÄG herbeigeführten Änderungen bei der Geltendmachung von Minderheitsrechten bei der Verwaltung (§ 13a Abs 1 zweiter Halbsatz, § 13b Abs 4, § 14 Abs 3 WEG) nicht die Mehrheit, sondern die durch den Verwalter vertretene Wohnungseigentümergemeinschaft aufzutreten habe, was sich daraus ergebe, daß die bekämpfte beschlossene oder angestrebte Maßnahme eine Verwaltungsmaßnahme sei und demzufolge nicht den Miteigentümern oder auch nur der Mehrheit, sondern der rechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft als solcher zuzurechnen sei; die Miteigentümer würden bei einer Beschlußfassung nicht für sich selbst, sondern in ihrer Gesamtheit als das Organ "Wohnungseigentümerversammlung" für die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließen; dieser sei im Ergebnis der mit Mehrheit gefaßte Beschluß der Miteigentümer zuzurechnen, sodaß die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche zum Träger der beschlossenen Maßnahme werde. Auch der Anspruch auf richterliche Rechtsgestaltung nach § 13b Abs 4 oder § 14 Abs 3 WEG richte sich folglich gegen den Rechtsträger, was sich im Außerstreitverfahren dadurch auswirken müsse, daß Antragsgegner der Minderheit die Wohnungseigentümergemeinschaft sei. Dies bedeute eine gewollte Besserstellung der Minderheit gegenüber der alten Rechtslage nach § 15 WEG aF (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 82 f). Entgegen dieser ausdehnenden Interpretation des § 13 c Abs 1 WEG hält der erkennende Senat an der Meinung fest, daß bei der Durchsetzung von Individual- oder Minderheitsrechten, wozu auch die Überprüfung der Willensbildung der Wohnungseigentümer zu zählen ist, Antragsgegner nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche, sondern diejenigen Wohnungseigentümer sind, deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Die interne Willensbildung stellt sich als Vorstufe für die Durchführung jener Verwaltungsmaßnahmen dar, die von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu setzen sind und diese berechtigen und verpflichten und ihr eingeschränkte Rechtsfähigkeit im Sinne des § 13 c Abs 1 WEG verleihen. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft bewirkt wohl, daß diese in Angelegenheiten der Verwaltung klagen und geklagt werden kann, nicht jedoch ist daraus abzuleiten, daß die "Quasirechtspersönlichkeit" der Wohnungseigentümergemeinschaft bereits im Zeitpunkt der Beschlußfassung auch nach innen wirkt und die Miteigentümerversammlung demzufolge als "Organ" der Miteigentümergemeinschaft anzusehen sei. Auch für die Bekämpfung von Mehrheitsbeschlüssen (§ 13 b Abs 4, § 14 Abs 3 WEG) hat daher zu gelten, daß als Antragsgegner nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft legitimiert ist, sondern ein solcher Antrag gegen die namentlich genannte Mehrheit zu richten ist und auch den übrigen Miteigentümern, deren Rechte durch die Entscheidung unmittelbar berührt sein können, Beteiligtenstellung einzuräumen ist (§ 26 Abs 2 Z 2 WEG).Gemäß der mit dem 3. WÄG eingeführten Bestimmung des Paragraph 13, c WEG bilden alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft können nur nach Maßgabe des Absatz 2,, zweiter Satz gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden (Absatz eins, leg cit). Diese Wohnungseigentümergemeinschaft tritt zwar nicht ausschließlich im Außenverhältnis gegenüber Dritten auf, sondern ist beispielsweise auch legitimiert, Rückstände auf Vorauszahlungen von einzelnen Wohnungseigentümern einbringlich zu machen (RIS-Justiz RS0083442, insb 5 Ob 239/97a), doch ändert dies nichts an dem Umstand, daß ihr vom Gesetzgeber nur beschränkte Rechtsfähigkeit zuerkannt wurde. Insbesondere heißt es hiezu in den Materialien (Ausschußbericht 1268 BlgNR 18. GP) zu Art römisch III 3. WÄG: "Zur Einführung einer Wohnungseigentümergemeinschaft (Ziffer 10 und 16 des römisch eins. Abschnittes, Paragraph 13, c und Paragraph 16, Absatz 2, WEG): In Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft sollen Wohnungseigentümer nur mehr als Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Diese hat damit jene (beschränkte) Rechtspersönlichkeit, die ihr schon bisher durch das Abgaben- und Sozialversicherungsrecht zuerkannt wurde. Eine Solidarhaftung, selbst wenn sie vertraglich vereinbart wäre, trifft den Wohnungseigentümer in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr unmittelbar, sondern nur mehr für den Fall, daß die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen für Aufwendungen (Paragraph 19,) nicht ausreichen". "Zur Willensbildung und den Rechten der Wohnungseigentümer (Ziffer 10 und 15 und des römisch eins. Abschnittes,

Paragraph 13 a,, Paragraph 13, b und Paragraph 15, neu WEG)" nimmt der Bautenausschuß wie folgt Stellung: "Hier werden die von der Rechtsprechung zu dem Paragraph 833, f ABGB entwickelten Grundsätze für die Willensbildung bei Miteigentum in das WEG ausdrücklich übernommen und gleichzeitig ein Übervorteilungsschutz einzelner Miteigentümer verankert." Die Rechtsprechung (5 Ob 2151/96a = ÖJZ LSK 1997/34 = RIS-Justiz RS0083442) hat bereits ausgesprochen, daß in einem Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG, in dem es um die Durchsetzung eines Individualrechtes des betreffenden Wohnungseigentümers geht, nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche aufzutreten hat, Parteistellung vielmehr jenen Miteigentümern und Wohnungseigentümern zukommt, deren Interessen durch die Entscheidung berührt werden könnten (Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG). Dies seien bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer. Gleiches wurde in Fällen einer gemeinschaftsinternen Auseinandersetzung, wie über die Regelung der Benützung eines Liegenschaftsteiles ausgesprochen, wo ebenfalls nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern den Miteigentümern, deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können, die Parteistellung zukommt (5 Ob 2147/96p); ähnliches gilt für die Geltendmachung des im Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG geregelten Minderheitenrechtes (5 Ob 116/95 in RS0062920). In der Literatur wird - unter Ablehnung der zuletzt erwähnten Entscheidung - die Meinung vertreten, daß seit Inkrafttreten der durch das 3. WÄG herbeigeführten Änderungen bei der Geltendmachung von Minderheitsrechten bei der Verwaltung (Paragraph 13 a, Absatz eins, zweiter Halbsatz, Paragraph 13 b, Absatz 4,, Paragraph 14, Absatz 3, WEG) nicht die Mehrheit, sondern die durch den Verwalter vertretene Wohnungseigentümergemeinschaft aufzutreten habe, was sich daraus ergebe, daß die bekämpfte beschlossene oder angestrebte Maßnahme eine Verwaltungsmaßnahme sei und demzufolge nicht den Miteigentümern oder auch nur der Mehrheit, sondern der rechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft als solcher zuzurechnen sei; die Miteigentümer würden bei einer Beschlußfassung nicht für sich selbst, sondern in ihrer Gesamtheit als das Organ "Wohnungseigentümerversammlung" für die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließen; dieser sei im Ergebnis der mit Mehrheit gefaßte Beschluß der Miteigentümer zuzurechnen, sodaß die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche zum Träger der beschlossenen Maßnahme werde. Auch der Anspruch auf richterliche Rechtsgestaltung nach Paragraph 13 b, Absatz 4, oder Paragraph 14, Absatz 3, WEG richte sich folglich gegen den Rechtsträger, was sich im Außerstreitverfahren dadurch auswirken müsse, daß Antragsgegner der Minderheit die Wohnungseigentümergemeinschaft sei. Dies bedeute eine gewollte Besserstellung der Minderheit gegenüber der alten Rechtslage nach Paragraph 15, WEG aF (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 82 f). Entgegen dieser ausdehnenden Interpretation des Paragraph 13, c Absatz eins, WEG hält der erkennende Senat an der Meinung fest, daß bei der Durchsetzung von Individual- oder Minderheitsrechten, wozu auch die Überprüfung der Willensbildung der Wohnungseigentümer zu zählen ist, Antragsgegner nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche, sondern diejenigen Wohnungseigentümer sind, deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Die interne Willensbildung stellt sich als Vorstufe für die Durchführung jener Verwaltungsmaßnahmen dar, die von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu setzen sind und diese berechtigen und verpflichten und ihr eingeschränkte Rechtsfähigkeit im Sinne des Paragraph 13, c Absatz eins, WEG verleihen. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft bewirkt wohl, daß diese in Angelegenheiten der Verwaltung klagen und geklagt werden kann, nicht jedoch ist daraus abzuleiten, daß die "Quasirechtspersönlichkeit" der Wohnungseigentümergemeinschaft bereits im Zeitpunkt der Beschlußfassung auch nach innen wirkt und die Miteigentümerversammlung demzufolge als "Organ" der Miteigentümergemeinschaft anzusehen sei. Auch für die Bekämpfung von Mehrheitsbeschlüssen (Paragraph 13, b Absatz 4,, Paragraph 14, Absatz 3, WEG) hat daher zu gelten, daß als Antragsgegner nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft legitimiert ist, sondern ein solcher Antrag gegen die namentlich genannte Mehrheit zu richten ist und auch den übrigen Miteigentümern, deren Rechte durch die Entscheidung unmittelbar berührt sein können, Beteiligtenstellung einzuräumen ist (Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG).

Soweit die Revisionsrekurswerberin als Verfahrensnichtigkeit geltend macht, daß eben diese Beteiligtenstellung anderen Wohnungsmiteigentümern nicht eingeräumt wurde, übersieht sie, daß die zweite Instanz eine im Rekursverfahren darauf gestützte Nichtigkeit des Verfahrens erster Instanz bereits verneint hat, welche somit auch nicht zum Gegenstand des Revisionsrekurses gemacht werden kann (SZ 65/84; MietSlg 46.685).

Wenngleich den übrigen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung geboten wurde und dem Umstand, daß ihnen Beteiligtenstellung zukommt, auch durch Aufnahme in den Kopf der Sachbeschlüsse Rechnung getragen wurde,

vermag dies nicht zur Annahme führen, daß nunmehr einzelne Miteigentümer an die Stelle der belangten Wohnungseigentümergemeinschaft getreten und als Antragsgegner aufzufassen seien, zumal hierüber eine Beschlußfassung nie erfolgt ist. Auch haben es die Antragsteller trotz ausdrücklicher Einwendung mangelnder Passivlegitimation und Anleitung durch das Erstgericht, eine allfällige Richtigstellung vorzunehmen, unterlassen, eine Umstellung ihres Antrages vorzunehmen und vielmehr ausdrücklich erklärt, daß sie die Bezeichnung der Antragsgegner nicht näher präzisieren (AS 37). Wenn nun die Antragsteller einer Anregung zur Verbesserung bzw Ergänzung ihres Sachantrages nicht nachkommen, ist ihr Begehren mangels Passivlegitimation der in Anspruch genommenen Person abzuweisen (5 Ob 2151/96a = ÖJZ LSK 1997/34).

Zutreffend wendet demnach die Wohnungseigentümergemeinschaft, die ihrer Parteistellung im Verfahren nie verlustig wurde, ein, daß einer Stattgebung des Antrages die mangelnde passive Legitimation der einzig in Anspruch genommenen Partei entgegensteht.

Anmerkung

E48754 05A02687

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00268.97S.1209.000

Dokumentnummer

JJT_19971209_OGH0002_0050OB00268_97S0000_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