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 5Ob442/97d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Helga von U*****, vertreten durch Dr.Helmut Denck, Rechtsanwalt in Wien, und 2. Elfriede M*****, vertreten durch Draxler & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Hans O*****, 2. Franziska H*****, 3. Adolf N*****, 4. Dr.Doris G*****, vertreten durch Dr.Heinz Wille, Rechtsanwalt in Wien, 5. Mag.Martina D*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, 6. Peter S*****, 7. Humoud A*****, 8. Peter K*****, 9. Manfred K*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, 10. W***** KG, ***** 11. Peter G*****, 12. Theresia K*****, vertreten durch Dr.Robert Lirsch, Rechtsanwalt in Wien, 13. Wolfgang S*****,

14. Abdel M*****, 15. Dipl.Ing.Egon P*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, Gölleredorfgasse 2, 16. Dr.Ulrike P*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, 17. Mag.Hannelore K*****, 18. Mag.Robert K*****, 19. Christine K*****, 20. Ahmed Kamal E*****, 21. Ibrahim H*****, 22. Nellie H*****, 23. Felicitas B*****, 24. Mag.Susanne K*****, wegen § 26 Abs 1 Z 3 WEG, infolge Revisionsrekurses der zu 4. angeführten Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24.Juni 1997, GZ 40 R 235/97y-33, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 14. Jänner 1997, GZ 9 Msch 176/97h-24, aufgehoben wurde, folgenden14. Abdel M*****, 15. Dipl.Ing.Egon P*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, Gölleredorfgasse 2, 16. Dr.Ulrike P*****, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, 17. Mag.Hannelore K*****, 18. Mag.Robert K*****, 19. Christine K*****, 20. Ahmed Kamal E*****, 21. Ibrahim H*****, 22. Nellie H*****, 23. Felicitas B*****, 24. Mag.Susanne K*****, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG, infolge Revisionsrekurses der zu 4. angeführten Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24.Juni 1997, GZ 40 R 235/97y-33, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 14. Jänner 1997, GZ 9 Msch 176/97h-24, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegner sind Wohnungseigentümer der Liegenschaft mit der Adresse *****. Darauf befinden sich 22 Wohnungen, aber nur 17 Garagenplätze. Diese gehören zu den allgemeinen Teilen der

Liegenschaft und werden von der Hausverwaltung an Wohnungseigentümer vermietet. Der Umstand, daß nicht jedem Wohnungseigentümer ein Garagenplatz zur Verfügung steht, hat in letzter Zeit vermehrt zu Konflikten bis hin zu Besitzstörungsklagen geführt. Streitpunkt war und ist stets, ob ein einmal an einen Wohnungseigentümer vermieteter Garagenplatz bei Veränderungen in der Person des jeweiligen Wohnungsnutzers - sei es durch Vermietung, sei es durch Eigentümerwechsel - ohne weitere Absprache gleichsam an der Wohnung "klebt" oder ob er von der Hausverwaltung neu zu vergeben ist.

Am 18.10.1993 fand eine Eigentümerversammlung statt. In ihr oder erst durch Umlaufbeschluß im Laufe des November 1993 wurde - als Teil der Hausordnung ("Punkt D Garagenordnung") - mehrheitlich folgendes beschlossen:

"10.) Grundsätzlich steht jedem Wohnungseigentümer das Recht zu, einen PKW-Abstellplatz zu mieten.

a. Im Falle des Ablebens eines Wohnungseigentümers, der Mieter eines Garagenabstellplatzes ist, soll sein Erbe, was die Benützung des Garagenabstellplatzes betrifft, einem Alteigentümer vorgehen.

b. Im Falle eines Verkaufes einer Eigentumswohnung soll der Käufer gleichfalls, was die Benützung des vom Verkäufer gemieteten Garagenabstellplatzes betrifft, einem Alteigentümer vorgehen.

c. Darüber hinaus soll im Falle einer Vermietung einer Eigentumswohnung der Mieter dieser Wohnung, was die Benützung des vom Vermieter gemieteten Garagenabstellplatzes betrifft, einem Alteigentümer vorgehen."

Die Antragsteller begehrten die Aufhebung oder Änderung dieses Beschlusses gemäß § 13a Abs 1 Z 7 WEG. Ein diesbezüglicher Antrag der Erstantragstellerin langte am 22.11.1994 bei Gericht ein; die Zweitantragstellerin schloß sich in der mündlichen Verhandlung am 8.3.1995 diesem Begehren an. Begründet haben es die beiden Antragstellerinnen im wesentlichen damit, daß ihnen die neue Regelung nicht zugemutet werden könne. Die Zweitantragstellerin fügte dem noch hinzu, daß vereinbart gewesen sei, die bei Verkauf oder Neuvermietung frei werdenden Abstellplätze nach einer "Warteliste" zu vergeben, auf der sie weit oben stünde. Außerdem brachte die Zweitantragstellerin vor, daß es sich bei der "Garagenordnung" in Wahrheit um eine mangels Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer unwirksame Nutzungsvereinbarung handle. Die Bevorzugung von Mietern gegenüber Wohnungseigentümern verletze deren Eigentumsrecht; es komme aber auch zu einer vermögensrechtlichen Benachteiligung der Wohnungseigentümer ohne Kfz-Abstellplatz gegenüber jenen, die über Abstellplätze verfügen, weil für Wohnungen mit Kfz-Abstellplatz mehr gezahlt werde. Damit seien alle Miet- oder Nutzungsverträge, die über die strittigen Kfz-Abstellplätze abgeschlossen wurden, nichtig. Soweit der seinerzeitige Wohnungseigentumsorganisator Stellplätze vergab, liege ein Verstoß gegen § 24 WEG vor. Es werde daher hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze eine gerichtliche Benützungsregelung verlangt.Die Antragsteller begehrten die Aufhebung oder Änderung dieses Beschlusses gemäß Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, WEG. Ein diesbezüglicher Antrag der Erstantragstellerin langte am 22.11.1994 bei Gericht ein; die Zweitantragstellerin schloß sich in der mündlichen Verhandlung am 8.3.1995 diesem Begehren an. Begründet haben es die beiden Antragstellerinnen im wesentlichen damit, daß ihnen die neue Regelung nicht zugemutet werden könne. Die Zweitantragstellerin fügte dem noch hinzu, daß vereinbart gewesen sei, die bei Verkauf oder Neuvermietung frei werdenden Abstellplätze nach einer "Warteliste" zu vergeben, auf der sie weit oben stünde. Außerdem brachte die Zweitantragstellerin vor, daß es sich bei der "Garagenordnung" in Wahrheit um eine mangels Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer unwirksame Nutzungsvereinbarung handle. Die Bevorzugung von Mietern gegenüber Wohnungseigentümern verletze deren Eigentumsrecht; es komme aber auch zu einer vermögensrechtlichen Benachteiligung der Wohnungseigentümer ohne Kfz-Abstellplatz gegenüber jenen, die über Abstellplätze verfügen, weil für Wohnungen mit Kfz-Abstellplatz mehr gezahlt werde. Damit seien alle Miet- oder Nutzungsverträge, die über die strittigen Kfz-Abstellplätze abgeschlossen wurden, nichtig. Soweit der seinerzeitige Wohnungseigentumsorganisator Stellplätze vergab, liege ein Verstoß gegen Paragraph 24, WEG vor. Es werde daher hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze eine gerichtliche Benützungsregelung verlangt.

Die Antragsgegner bestreiten die Unzumutbarkeit der beschlossenen Regelungen für die beiden Antragstellerinnen im wesentlichen damit, daß durch sie nur festgeschrieben werde, was bereits mit jedem Eigentümer, der einen Abstellplatz benütze, mündlich vereinbart worden sei.

Das Erstgericht wies diesen Sachantrag in Anwendung des § 13b Abs 4 lit a WEG aus folgenden Erwägungen als verfristet zurück:Das Erstgericht wies diesen Sachantrag in Anwendung des Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera a, WEG aus folgenden Erwägungen als verfristet zurück:

Gemäß § 13a Abs 1 Z 7 WEG idF des 3. WÄG könne jeder Miteigentümer vom Gericht die Aufhebung oder Abänderung jener Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung verlangen, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind. Dieses in § 13b Abs 4 letzter Satz WEG als Minderheitsrecht der Miteigentümer bezeichnete Recht bleibe nach derselben Bestimmung von den Befristungen der lit a bis d des § 13b Abs 4 WEG unberührt, könne daher ohne zeitliche Einschränkung gerichtlich geltend gemacht werden.Gemäß Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer 7, WEG in der Fassung des 3. WÄG könne jeder Miteigentümer vom Gericht die Aufhebung oder Abänderung jener Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung verlangen, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind. Dieses in Paragraph 13 b, Absatz 4, letzter Satz WEG als Minderheitsrecht der Miteigentümer bezeichnete Recht bleibe nach derselben Bestimmung von den Befristungen der Litera a bis d des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG unberührt, könne daher ohne zeitliche Einschränkung gerichtlich geltend gemacht werden.

Wie sich allerdings aus den Z 6 und 7 des § 14 Abs 1 WEG ergebe, seien Regelungen über die Vermietung von Garagenplätzen nicht Gegenstand einer Hausordnung, auch wenn einer ihrer Teile als "Garagenordnung" bezeichnet werde. Die Vergabe von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge sei zwar ebenso durch Beschluß der Mehrheit der Wohnungseigentümergemeinschaft zu regeln, seine Anfechtung unterliege jedoch den Befristungen des § 13b Abs 4 WEG. Der Lauf dieser Fristen beginne mit dem Zustandekommen des Beschlusses.Wie sich allerdings aus den Ziffer 6 und 7 des Paragraph 14, Absatz eins, WEG ergebe, seien Regelungen über die Vermietung von Garagenplätzen nicht Gegenstand einer Hausordnung, auch wenn einer ihrer Teile als "Garagenordnung" bezeichnet werde. Die Vergabe von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge sei zwar ebenso durch Beschluß der Mehrheit der Wohnungseigentümergemeinschaft zu regeln, seine Anfechtung unterliege jedoch den Befristungen des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG. Der Lauf dieser Fristen beginne mit dem Zustandekommen des Beschlusses.

Die gegenständlichen Bestimmungen über die Vermietung der Abstellplätze seien in der Miteigentümerversammlung zeitlich noch vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG beschlossen worden. Daher sei für das gültige Zustandekommen dieses Beschlusses das WEG in der Fassung BGBl 1992/827 maßgebend. Am Inkrafttreten des Beschlusses spätestens Ende 1993 sei weder nach altem noch nach neuem Recht zu zweifeln. Hinsichtlich der Anfechtbarkeit des Beschlusses hätten damals zwar noch keine Befristungen gegolten, weil diese erst durch das 3. WÄG in das WEG eingefügt worden seien; da aber nach der Z 1 Art III des II. Abschnitts 3. WÄG die neuen Bestimmungen des WEG auch auf bereits im Wohnungseigentum stehende und sonstige Räumlichkeiten anzuwenden seien, habe die Frist für die Anfechtung des gegenständlichen Beschlusses jedenfalls mit Inkrafttreten der neuen Befristungsregelungen am 1.1.1994 zu laufen begonnen. Der diesbezügliche Antrag sei erst am 22.11.1994 bei Gericht eingelangt, also innerhalb keiner der in § 13b Abs 4 WEG vorgegebenen, maximal sechs Monate währenden Fristen. Er sei jedenfalls verspätet, ohne daß entschieden werden müßte, welcher konkreten Befristungsregelung des § 13b Abs 4 lit a bis d WEG er unterfällt.Die gegenständlichen Bestimmungen über die Vermietung der Abstellplätze seien in der Miteigentümerversammlung zeitlich noch vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG beschlossen worden. Daher sei für das gültige Zustandekommen dieses Beschlusses das WEG in der Fassung BGBl 1992/827 maßgebend. Am Inkrafttreten des Beschlusses spätestens Ende 1993 sei weder nach altem noch nach neuem Recht zu zweifeln. Hinsichtlich der Anfechtbarkeit des Beschlusses hätten damals zwar noch keine Befristungen gegolten, weil diese erst durch das 3. WÄG in das WEG eingefügt worden seien; da aber nach der Ziffer eins, Art römisch III des römisch II. Abschnitts 3. WÄG die neuen Bestimmungen des WEG auch auf bereits im Wohnungseigentum stehende und sonstige Räumlichkeiten anzuwenden seien, habe die Frist für die Anfechtung des gegenständlichen Beschlusses jedenfalls mit Inkrafttreten der neuen Befristungsregelungen am 1.1.1994 zu laufen begonnen. Der diesbezügliche Antrag sei erst am 22.11.1994 bei Gericht eingelangt, also innerhalb keiner der in Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG vorgegebenen, maximal sechs Monate währenden Fristen. Er sei jedenfalls verspätet, ohne daß entschieden werden müßte, welcher konkreten Befristungsregelung des Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera a bis d WEG er unterfällt.

Das allein von der Zweitantragstellerin angerufene Rekursgericht hob diesen Beschluß auf und erteilte dem Erstgericht den Auftrag, über den Sachantrag (gemeint ist offensichtlich: der Zweitantragstellerin) unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund neuerlich zu entscheiden. Es führte aus:

Es treffe zu, daß es sich bei der gegenständlichen Angelegenheit nicht bloß um eine Änderung der Hausordnung iSd § 14 Abs 1 Z 6 WEG handle. Aus der Bestimmung des § 14 Abs 1 Z 7 WEG, wonach die Mehrheit über die Vermietung der verfügbaren Teile der Liegenschaft an Dritte entscheidet, könne jedoch nicht der Größenschluß gezogen werden, die

Mehrheit dürfe umso mehr über die Zuweisung von Abstellplätzen für PKWs an Miteigentümer entscheiden. Hiebei bliebe nämlich unberücksichtigt, daß der Abschluß von Mietverträgen mit Miteigentümern einen Akt der außerordentlichen Verwaltung darstelle (vgl MietSlg 32.069; Würth in Rummel2 Rz 8 zu § 14 WEG), also gemäß § 835 ABGB Einhelligkeit oder die Genehmigung des Gerichtes erfordere (vgl SZ 34/79)Es treffe zu, daß es sich bei der gegenständlichen Angelegenheit nicht bloß um eine Änderung der Hausordnung iSd Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 6, WEG handle. Aus der Bestimmung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WEG, wonach die Mehrheit über die Vermietung der verfügbaren Teile der Liegenschaft an Dritte entscheidet, könne jedoch nicht der Größenschluß gezogen werden, die Mehrheit dürfe umso mehr über die Zuweisung von Abstellplätzen für PKWs an Miteigentümer entscheiden. Hiebei bliebe nämlich unberücksichtigt, daß der Abschluß von Mietverträgen mit Miteigentümern einen Akt der außerordentlichen Verwaltung darstelle vergleiche MietSlg 32.069; Würth in Rummel2 Rz 8 zu Paragraph 14, WEG), also gemäß Paragraph 835, ABGB Einhelligkeit oder die Genehmigung des Gerichtes erfordere vergleiche SZ 34/79).

§ 14 Abs 3 WEG idF des 3. WÄG sehe für die Anrufung des Gerichtes durch die überstimmte Minderheit bei einer von der Mehrheit beschlossenen Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen eine Frist von 3 bzw 6 Monaten (bei nicht gehöriger Verständigung) vor. Die betreffenden Änderungen des WEG seien mit 1.Jänner 1994 in Kraft getreten (Art III Abschn. III 3. WÄG). Den Übergangsbestimmungen (Art III Abschn. II 3. WÄG) sei insoweit keine Sonderregelung zu entnehmen; grundsätzlich seien jedoch die neuen Rechtsvorschriften nur auf nach dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte anzuwenden (vgl Würth/Zinger, WohnR '94 Anm 1 zu Art III Abschn. II 3. WÄG). Faßte daher die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer noch vor dem 1.1.1994 einen Beschluß in einer solchen Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung, seien darauf - wie bisher - das 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB bzw § 14 Abs 3 WEG idF vor demParagraph 14, Absatz 3, WEG in der Fassung des 3. WÄG sehe für die Anrufung des Gerichtes durch die überstimmte Minderheit bei einer von der Mehrheit beschlossenen Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen eine Frist von 3 bzw 6 Monaten (bei nicht gehöriger Verständigung) vor. Die betreffenden Änderungen des WEG seien mit 1.Jänner 1994 in Kraft getreten (Art römisch III Abschn. römisch III 3. WÄG). Den Übergangsbestimmungen (Art römisch III Abschn. römisch II 3. WÄG) sei insoweit keine Sonderregelung zu entnehmen; grundsätzlich seien jedoch die neuen Rechtsvorschriften nur auf nach dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte anzuwenden vergleiche Würth/Zinger, WohnR '94 Anmerkung 1 zu Art römisch III Abschn. römisch II 3. WÄG). Faßte daher die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer noch vor dem 1.1.1994 einen Beschluß in einer solchen Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung, seien darauf - wie bisher - das 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB bzw Paragraph 14, Absatz 3, WEG in der Fassung vor dem

3. WÄG anzuwenden. Die Anfechtung eines derartigen Beschlusses habe nach§ 835 ABGB ohne Bindung an Fristen zu erfolgen. Hinzu komme, daß die Regelung der Benutzung allgemeiner Teile der Liegenschaft gar nicht unter den in § 14 Abs 3 aF WEG verwendeten Begriff "Verbesserungsarbeiten an gemeinsamen Teilen der Liegenschaft" falle.3. WÄG anzuwenden. Die Anfechtung eines derartigen Beschlusses habe nach Paragraph 835, ABGB ohne Bindung an Fristen zu erfolgen. Hinzu komme, daß die Regelung der Benutzung allgemeiner Teile der Liegenschaft gar nicht unter den in Paragraph 14, Absatz 3, aF WEG verwendeten Begriff "Verbesserungsarbeiten an gemeinsamen Teilen der Liegenschaft" falle.

Da die inkriminierten Bestimmungen der "Garagenordnung" Regeln für die künftige Benützung der einzelnen Abstellplätze aufstellen, sei für deren Anfechtung auch dem Minderheitseigentümer die Antragslegitimation zuzubilligen (Gamerith in Rummel2 Rz 2 zu § 835 ABGB). Das Erstgericht werde sich daher bei seiner neuerlichen Entscheidung inhaltlich mit der Frage auseinanderzusetzen haben, ob durch die vorgenommene Regelung über die Prioritäten bei der Zuweisung von Kfz-Abstellplätzen Minderheitsrechte verletzt wurden.Da die inkriminierten Bestimmungen der "Garagenordnung" Regeln für die künftige Benützung der einzelnen Abstellplätze aufstellen, sei für deren Anfechtung auch dem Minderheitseigentümer die Antragslegitimation zuzubilligen (Gamerith in Rummel2 Rz 2 zu Paragraph 835, ABGB). Das Erstgericht werde sich daher bei seiner neuerlichen Entscheidung inhaltlich mit der Frage auseinanderzusetzen haben, ob durch die vorgenommene Regelung über die Prioritäten bei der Zuweisung von Kfz-Abstellplätzen Minderheitsrechte verletzt wurden.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zu den Fragen des Übergangsrechtes bezüglich der Willensbildung der Gemeinschaft im WEG - soweit überblickbar - noch keine

Rechtsprechung bestehe.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs verficht die Viertantragsgegnerin die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht einer Verfristung des Sachantrages. Der Gesetzgeber habe bewußt die generelle Anwendung des neuen Rechts auf bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten angeordnet, ohne für die fraglichen Bestimmungen des § 13b Abs 4 WEG eine Ausnahme zu schaffen. Es könne ihm auch nicht unterstellt werden, die neuen Fristbestimmungen, die offenbar der Rechtssicherheit dienen sollten, nicht auf frühere Beschlußfassungen anwenden zu wollen. Im übrigen hätten die beiden Antragstellerinnen vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG - konkret des § 14 Abs 3 WEG - gar keine Möglichkeit gehabt, die von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossene Garagenordnung anzufechten. Auch die Anwendung alten Rechts hätte daher zur Zurückweisung des Sachantrages zu führen.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs verficht die Viertantragsgegnerin die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht einer Verfristung des Sachantrages. Der Gesetzgeber habe bewußt die generelle Anwendung des neuen Rechts auf bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten angeordnet, ohne für die fraglichen Bestimmungen des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG eine Ausnahme zu schaffen. Es könne ihm auch nicht unterstellt werden, die neuen Fristbestimmungen, die offenbar der Rechtssicherheit dienen sollten, nicht auf frühere Beschlußfassungen anwenden zu wollen. Im übrigen hätten die beiden Antragstellerinnen vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG - konkret des Paragraph 14, Absatz 3, WEG - gar keine Möglichkeit gehabt, die von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossene Garagenordnung anzufechten. Auch die Anwendung alten Rechts hätte daher zur Zurückweisung des Sachantrages zu führen.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß so abzuändern, daß die erstgerichtliche Entscheidung wiederhergestellt wird.

Von der Zweitantragstellerin liegt dazu eine fristgerecht überreichte Revisionsrekursbeantwortung vor. Sie vertritt die Ansicht, daß auf die gegenständliche Anfechtung der Garagenordnung weder die Fristbestimmungen des § 13b Abs 4 WEG noch jene des § 14 Abs 3 WEG anzuwenden seien. Die eine Bestimmung gelte nur für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die andere für einen Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung, zu dem die verfahrensgegenständliche Angelegenheit jedenfalls nicht gehöre. Außerdem liege ja noch ein nicht an Fristen gebundener Antrag auf gerichtliche Benützungsregelung nach § 15 WEG vor, über den noch nicht entschieden sei. Die Rechtsmittelwerberin beantragte daher, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.Von der Zweitantragstellerin liegt dazu eine fristgerecht überreichte Revisionsrekursbeantwortung vor. Sie vertritt die Ansicht, daß auf die gegenständliche Anfechtung der Garagenordnung weder die Fristbestimmungen des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG noch jene des Paragraph 14, Absatz 3, WEG anzuwenden seien. Die eine Bestimmung gelte nur für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die andere für einen Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung, zu dem die verfahrensgegenständliche Angelegenheit jedenfalls nicht gehöre. Außerdem liege ja noch ein nicht an Fristen gebundener Antrag auf gerichtliche Benützungsregelung nach Paragraph 15, WEG vor, über den noch nicht entschieden sei. Die Rechtsmittelwerberin beantragte daher, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs erweist sich als unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Die im Wege der Zulassung des Revisionsrekurses an den Obersten Gerichtshof herangetragene Rechtsfrage, ob die durch das 3. WÄG in den § 14 Abs 3 WEG eingefügten Fristbestimmungen für die Überprüfung eines in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung ergangenen Mehrheitsbeschlusses auch für solche Beschlüsse gelten, die schon vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG zustandegekommen sind, wurde bereits gelöst. Die erste einschlägige Entscheidung erging zu 5 Ob 93/95 = SZ 68/149. Schon in ihr wurde ausgesprochen, daß Art III Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG zwar prinzipiell die Anwendung der neuen Bestimmungen auf bereits (vorher) im Wohnungseigentum stehende Objekte anordnet, das Rückwirkungsverbot des § 5 ABGB jedoch für die Beibehaltung der ständig judizierten Regel spreche, daß neue Gesetzesbestimmungen - wenn nicht ausdrücklich eine Ausnahme verfügt ist - nur auf die in ihrem zeitlichen Geltungsbereich verwirklichten Sachverhalte angewendet werden können (vgl Würth-Zingher, Wohnrecht 94, 362; MietSlg 38/5; MietSlg 40/3; EWr I/43/1 ua). Wurde ein dem Gericht gemäß § 14 Abs 3 WEG iVm § 26 Abs 1 Z 4 WEG zur Genehmigung vorgelegter Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG gefaßt, seien daher zur Beurteilung seiner Rechtmäßigkeit die einschlägigen Gesetzesbestimmungen in der vor demDie im Wege der Zulassung des Revisionsrekurses an den Obersten Gerichtshof herangetragene Rechtsfrage, ob

die durch das 3. WÄG in den Paragraph 14, Absatz 3, WEG eingefügten Fristbestimmungen für die Überprüfung eines in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung ergangenen Mehrheitsbeschlusses auch für solche Beschlüsse gelten, die schon vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG zustandegekommen sind, wurde bereits gelöst. Die erste einschlägige Entscheidung erging zu 5 Ob 93/95 = SZ 68/149. Schon in ihr wurde ausgesprochen, daß Art römisch III Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG zwar prinzipiell die Anwendung der neuen Bestimmungen auf bereits (vorher) im Wohnungseigentum stehende Objekte anordnet, das Rückwirkungsverbot des Paragraph 5, ABGB jedoch für die Beibehaltung der ständig judizierten Regel spreche, daß neue Gesetzesbestimmungen - wenn nicht ausdrücklich eine Ausnahme verfügt ist - nur auf die in ihrem zeitlichen Geltungsbereich verwirklichten Sachverhalte angewendet werden können vergleiche Würth-Zingher, Wohnrecht 94, 362; MietSlg 38/5; MietSlg 40/3; EWr I/43/1 ua). Wurde ein dem Gericht gemäß Paragraph 14, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG zur Genehmigung vorgelegter Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG gefaßt, seien daher zur Beurteilung seiner Rechtmäßigkeit die einschlägigen Gesetzesbestimmungen in der vor dem

3. WÄG geltenden Fassung heranzuziehen (idS auch5 Ob 36/95 = WoBl 1996, 40/9 mit Anm von Call). In den Entscheidungen 5 Ob 246/97f und 5 Ob 369/97v wurde dann unter Bezugnahme auf diese Vorjudikatur ausgesprochen, daß dann, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine nicht zur ordentlichen Verwaltung zählende Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft beschlossen hat, der Außerstreitrichter je nach Datum der Beschlußfassung (vor oder nach Inkrafttreten des 3. WÄG) von der Mehrheit bzw von jedem Überstimmten (innerhalb der durch § 14 Abs 3 nF WEG festgesetzten Frist) anzurufen ist, um den Beschluß rechtswirksam zu machen bzw außer Kraft zu setzen. Die vom Rekursgericht gefundene Lösung, daß die Anfechtungs- und Fristbestimmungen des § 14 Abs 3 nF WEG nur für die gerichtliche Überprüfung solcher Beschlüsse gelten, die nach dem Inkrafttreten des3. WÄG geltenden Fassung heranzuziehen (idS auch 5 Ob 36/95 = WoBl 1996, 40/9 mit Anmerkung von Call). In den Entscheidungen 5 Ob 246/97f und 5 Ob 369/97v wurde dann unter Bezugnahme auf diese Vorjudikatur ausgesprochen, daß dann, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine nicht zur ordentlichen Verwaltung zählende Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft beschlossen hat, der Außerstreitrichter je nach Datum der Beschlußfassung (vor oder nach Inkrafttreten des 3. WÄG) von der Mehrheit bzw von jedem Überstimmten (innerhalb der durch Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG festgesetzten Frist) anzurufen ist, um den Beschluß rechtswirksam zu machen bzw außer Kraft zu setzen. Die vom Rekursgericht gefundene Lösung, daß die Anfechtungs- und Fristbestimmungen des Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG nur für die gerichtliche Überprüfung solcher Beschlüsse gelten, die nach dem Inkrafttreten des

3. WÄG zustandegekommen sind, findet sich daher bereits in der Judikatur des Obersten Gerichtshofes.

Ginge es im gegenständlichen Verfahren schlicht um die rechtsgestaltende Genehmigung einer mehrheitlich beschlossenen Verwaltungsmaßnahme, die sowohl nach § 834 ABGB als auch nach § 14 Abs 3 aF WEG nur von allen Mit- und Wohnungseigentümern gemeinsam gesetzt werden konnte, wäre damit die Antragslegitimation der Zweitantragstellerin zu verneinen, weil eine die Rechtswirksamkeit des Mehrheitsbeschlusses erst herstellende Entscheidung des Außerstreitrichters nur von der Mehrheit beantragt werden kann (vgl Würth, Genehmigungspflicht des Außerstreitrichters für Verbesserungen durch die Mehrheit, ImmZ 1980, 183 ff; Call, Mit Stimmenmehrheit beschlossene nützliche Verbesserungsarbeiten im WEG 1975, WoBl 1988, 6 ff; derselbe zu WoBl 1994, 31/7 und WoBl 1996, 40/9; 5 Ob 246/97f; 5 Ob 369/97v). Vor der Genehmigung steht dem überstimmten Minderheitseigentümer gegen den Vollzug des (noch unwirksamen) Mehrheitsbeschlusses die Eigentumfreiheitsklage zu; er ist allerdings auch auf diesen Rechtsbehelf beschränkt. Hier zielt jedoch das Begehren der Zweitantragstellerin auf eine Änderung der Gebrauchsordnung für die vorhandenen Kfz-Abstellplätze, die zu den allgemeinen Teilen der auch in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft gehören. Für eine derartige Benützungsregelung war, wie schon das Rekursgericht ausführte, die Aktivlegitimation des einzelnen Miteigentümers stets anerkannt (Gamerith in Rummel2, Rz 2 zu § 835 ABGB). Eine entsprechende Regelung für Miteigentümer von Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum besteht, findet sich seit dem 3. WÄG sogar ausdrücklich in § 15 WEG. Diese Bestimmung ist im gegenständlichen Fall gemäß Art III Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG bereits anzuwenden, weil es nicht um die Überprüfung eines vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG abschließend verwirklichten Sachverhalts, sondern darum geht, die Benützungsverhältnisse für die Zukunft neu zu gestalten. Ein die Benützung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft regelender Beschluß der Mehrheit der Miteigentümer konnte vor Inkrafttreten des 3. WÄG keine Bindung der Überstimmten bewirken und kann es auch nach der neuen Rechtslage nicht. Die für die gerichtliche Überprüfung

von Mehrheitsbeschlüssen geltenden Fristbestimmungen des § 14 Abs 3 nF WEG sind zumindest in diesem Bereich nicht anwendbar. Ob § 14 Abs 3 nF WEG davon abgesehen die Verwaltungsbefugnisse der Mehrheit der Miteigentümer prinzipiell auf alle oder nur auf bestimmte Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung ausdehnte (vgl 5 Ob 2330/96z), kann hier dahingestellt bleiben. Zur Anrufung des Gerichtes nach§ 26 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 15 WEG war die Zweitantragstellerin jedenfalls befugt.Ginge es im gegenständlichen Verfahren schlicht um die rechtsgestaltende Genehmigung einer mehrheitlich beschlossenen Verwaltungsmaßnahme, die sowohl nach Paragraph 834, ABGB als auch nach Paragraph 14, Absatz 3, aF WEG nur von allen Mit- und Wohnungseigentümern gemeinsam gesetzt werden konnte, wäre damit die Antragslegitimation der Zweitantragstellerin zu verneinen, weil eine die Rechtswirksamkeit des Mehrheitsbeschlusses erst herstellende Entscheidung des Außerstreitrichters nur von der Mehrheit beantragt werden kann vergleiche Würth, Genehmigungspflicht des Außerstreitrichters für Verbesserungen durch die Mehrheit, ImmZ 1980, 183 ff; Call, Mit Stimmenmehrheit beschlossene nützliche Verbesserungsarbeiten im WEG 1975, WoBl 1988, 6 ff; derselbe zu WoBl 1994, 31/7 und WoBl 1996, 40/9; 5 Ob 246/97f; 5 Ob 369/97v). Vor der Genehmigung steht dem überstimmten Minderheitseigentümer gegen den Vollzug des (noch unwirksamen) Mehrheitsbeschlusses die Eigentumfreiheitsklage zu; er ist allerdings auch auf diesen Rechtsbehelf beschränkt. Hier zielt jedoch das Begehren der Zweitantragstellerin auf eine Änderung der Gebrauchsordnung für die vorhandenen Kfz-Abstellplätze, die zu den allgemeinen Teilen der auch in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft gehören. Für eine derartige Benützungsregelung war, wie schon das Rekursgericht ausführte, die Aktivlegitimation des einzelnen Miteigentümers stets anerkannt (Gamerith in Rummel2, Rz 2 zu Paragraph 835, ABGB). Eine entsprechende Regelung für Miteigentümer von Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum besteht, findet sich seit dem 3. WÄG sogar ausdrücklich in Paragraph 15, WEG. Diese Bestimmung ist im gegenständlichen Fall gemäß Art römisch III Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG bereits anzuwenden, weil es nicht um die Überprüfung eines vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG abschließend verwirklichten Sachverhalts, sondern darum geht, die Benützungsverhältnisse für die Zukunft neu zu gestalten. Ein die Benützung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft regelender Beschluß der Mehrheit der Miteigentümer konnte vor Inkrafttreten des 3. WÄG keine Bindung der Überstimmten bewirken und kann es auch nach der neuen Rechtslage nicht. Die für die gerichtliche Überprüfung von Mehrheitsbeschlüssen geltenden Fristbestimmungen des Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG sind zumindest in diesem Bereich nicht anwendbar. Ob Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG davon abgesehen die Verwaltungsbefugnisse der Mehrheit der Miteigentümer prinzipiell auf alle oder nur auf bestimmte Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung ausdehnte vergleiche 5 Ob 2330/96z), kann hier dahingestellt bleiben. Zur Anrufung des Gerichtes nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 15, WEG war die Zweitantragstellerin jedenfalls befugt.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49262 05A04427

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00442.97D.1209.000

Dokumentnummer

JJT_19971209_OGH0002_0050OB00442_97D0000_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