

TE OGH 1997/11/25 50b2330/96z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Maria F*****, 2.) Dr.Max R*****, 3.) Maximilian M*****, 4.) Walter J*****, 5.) Rudolf G*****, 6.) Ing.Christian P*****, 7.) Herta P*****, ebendort, 8.) Hildegard K*****, 9.) Adele K*****, 10.) Anna K*****, 11.) Anton R*****, 12.) Heinz P*****, 13.) Martina P*****, ebendort, und 14.) Ernst P*****, sämtliche, mit Ausnahme der 3.-, 5.-, 8.- und 9.-klagenden Parteien vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Ing.Othmar S*****, 2.) Waltraud S*****, beide vertreten durch Dr.Peter Rudeck und Dr.Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 15. Mai 1996, GZ 41 R 198/96p-16, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Hernalts vom 21.Jänner 1996, GZ 4 C 165/95a-7, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagenden Parteien, ausgenommen die 3.-, 5.-, 8.- und 9.-klagenden Parteien, sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien die mit S 17.623,12 (darin S 2.435,52 USt und S 3.010 Barauslagen) bestimmten Kosten der Rechtsmittelverfahren binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Miteigentümer der Liegenschaft mit der Anschrift *****, wobei die einzelnen Kläger folgende Anteile, jeweils verbunden mit Wohnungseigentum an nachstehenden Wohnungen, haben: Die Erstklägerin 42/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 3, der Zweitkläger 186/2522 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 4, der Drittkläger 92/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 5, der Viertkläger 42/1261 Anteile, Wohnungseigentum an W 6, der Fünftkläger 94/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 7, der Sechstkläger und die Siebentklägerin je 184/5044 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 8 (gemäß § 12 Abs 1 WEG), die Achtklägerin 42/1261 Anteile, mitDie Kläger sind Miteigentümer der Liegenschaft mit der Anschrift *****, wobei die einzelnen Kläger folgende Anteile, jeweils verbunden mit Wohnungseigentum an nachstehenden Wohnungen, haben: Die Erstklägerin 42/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 3, der Zweitkläger 186/2522 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 4, der Drittkläger 92/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 5, der Viertkläger 42/1261 Anteile, Wohnungseigentum an W 6, der Fünftkläger 94/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 7, der Sechstkläger und die Siebentklägerin je 184/5044 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 8 (gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG), die Achtklägerin 42/1261 Anteile, mit

Wohnungseigentum an W 9, die Neuntklägerin 184/2522 Anteile, mit

Wohnungseigentum an W 11, die Zehntklägerin 40/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 12, der Elftkläger 93/2522 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 13 (die gemäß § 12 Abs 1 WEG mit der gleichen Anzahl von Anteilen der Edith Riedl verbunden sind), der Zwölftkläger und die Dreizehntklägerin je 92/2522 Anteile, mit Wohnungseigentum an Wohnungseigentum an W 11, die Zehntklägerin 40/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 12, der Elftkläger 93/2522 Anteile, mit Wohnungseigentum an W 13 (die gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG mit der gleichen Anzahl von Anteilen der Edith Riedl verbunden sind), der Zwölftkläger und die Dreizehntklägerin je 92/2522 Anteile, mit Wohnungseigentum an

W 14, der Vierzehntkläger 68/1261 Anteile, mit Wohnungseigentum an W

16.

Die Beklagten sind Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft mit Anteilen von je 120/2522, wobei die Anteile gemäß § 12 Abs 1 WEG mit dem Wohnungseigentum an Wohnung Nr. 15 verbunden sind. Es besteht seit 1985 Wohnungseigentum an diesem Haus. Der Zweitkläger hat mit Kaufvertrag vom 27.1.1989, die Beklagten haben mit Kaufvertrag vom 27.9.1983 ihre Anteile erworben. Es besteht auf dieser Liegenschaft ausschließlich an Wohnungen Wohnungseigentum. Die Beklagten sind Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft mit Anteilen von je 120/2522, wobei die Anteile gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG mit dem Wohnungseigentum an Wohnung Nr. 15 verbunden sind. Es besteht seit 1985 Wohnungseigentum an diesem Haus. Der Zweitkläger hat mit Kaufvertrag vom 27.1.1989, die Beklagten haben mit Kaufvertrag vom 27.9.1983 ihre Anteile erworben. Es besteht auf dieser Liegenschaft ausschließlich an Wohnungen Wohnungseigentum.

Die Beklagten mieteten die Abstellplätze Nr. 6 und 8 der Wohnhausanlage, und zwar zunächst den Abstellplatz Nr. 8 und - nach Übergabe der Hausverwaltung - vom derzeitigen Verwalter im Jahr 1987 den Abstellplatz Nr. 6. Diese Abstellplätze sind nicht mit selbständigen Wohnungen verbunden (§ 1 Abs 2 WEG), sondern sind allgemeine Teile der Liegenschaft. Vor einiger Zeit meldeten sich zwei weitere Wohnungseigentümer für einen Garagenplatz an, darunter auch der Zweitkläger. Die Beklagten mieteten die Abstellplätze Nr. 6 und 8 der Wohnhausanlage, und zwar zunächst den Abstellplatz Nr. 8 und - nach Übergabe der Hausverwaltung - vom derzeitigen Verwalter im Jahr 1987 den Abstellplatz Nr. 6. Diese Abstellplätze sind nicht mit selbständigen Wohnungen verbunden (Paragraph eins, Absatz 2, WEG), sondern sind allgemeine Teile der Liegenschaft. Vor einiger Zeit meldeten sich zwei weitere Wohnungseigentümer für einen Garagenplatz an, darunter auch der Zweitkläger.

Die Kläger unterzeichnen eine Abstimmungsliste vom 3.11.1994, worin es heißt: "Der von Ing.S***** benützte zweite Pkw-Abstellplatz soll aufgekündigt werden", wobei handschriftlich " Nr. 6" hinzugefügt wurde. Die Kläger erteilten am 6.10.1987 an Franz P***** schriftliche Vollmacht, womit sie ihm die Verwaltung ihrer Miteigentumsanteile an der Liegenschaft übertrugen, und von der auch die Vertretung vor Gericht umfaßt war. Der Verwalter bevollmächtigte den Klagevertreter zur Vertretung derjenigen Parteien, die ihm selbst Vollmacht erteilt hatten.

Mit der Kündigung vom 3.3.1995 kündigten die Kläger den beklagten Parteien den Garagenplatz Nr. 6 zum 30.6.1995 gerichtlich auf. Die Kläger stellten die Mehrheit als Wohnungseigentümer dar. Der Zweitkläger habe selbst Bedarf an einem Abstellplatz, die Beklagten weigerten sich jedoch, dem Garagenabstellplatz Nr. 6 freizugeben, sodaß die Kläger zur gerichtlichen Aufkündigung genötigt seien.

Die beklagten Parteien erhoben Einwendungen gegen die gerichtliche Aufkündigung vom 6.3.1995. Die Aufkündigung sei unzulässig. Die gekündigten Parteien seien ebenfalls Wohnungseigentümer und hätten die Garagenplätze Nr. 6 und Nr. 8 gemietet. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Aufkündigung lägen nicht vor. Soweit eine Abstimmungsliste existiere, seien die darauf enthaltenen Zustimmungserklärungen nicht für den hier klagsgegenständlichen, sondern einen anderen Abstellplatz erteilt worden, den die entsprechende Interessentin mittlerweile erhalten habe. Nicht seien jedoch Zustimmungserklärungen für eine Kündigung erteilt worden, um dem Zweitkläger einen Abstellplatz zu verschaffen. Es fehle den Klägerin sowohl an der Aktivlegitimation, da die Mehrheit der Eigentümer keinen Auftrag zur Einbringung der gegenständlichen Aufkündigung erteilt habe, als auch an der erforderlichen gerichtlichen Genehmigung zur Aufkündigung (EFSlg 32.069).

Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung als rechtsunwirksam auf und wies das Klagebegehren, die Beklagten seien schuldig, den Garagenplatz Nr. 6 zu räumen und den klagenden Parteien geräumt zu übergeben, ab. Es wertete

den festgestellten Sachverhalt rechtlich dahin, daß der Kündigungsgrund des § 14 Abs 2 WEG nicht vorliege, da nicht ein Dritter, sondern Wohnungseigentümer Mieter des Abstellplatzes seien. Darüber hinaus mangle es den Klägern an einem gesetzlichen Kündigungsgrund, sodaß die Kündigung aufzuheben sei. Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung als rechtsunwirksam auf und wies das Klagebegehren, die Beklagten seien schuldig, den Garagenplatz Nr. 6 zu räumen und den klagenden Parteien geräumt zu übergeben, ab. Es wertete den festgestellten Sachverhalt rechtlich dahin, daß der Kündigungsgrund des Paragraph 14, Absatz 2, WEG nicht vorliege, da nicht ein Dritter, sondern Wohnungseigentümer Mieter des Abstellplatzes seien. Darüber hinaus mangle es den Klägern an einem gesetzlichen Kündigungsgrund, sodaß die Kündigung aufzuheben sei.

Das Berufungsgericht hob I. aus Anlaß der Berufung der klagenden Parteien das angefochtene Urteil sowie das im vorangegangenen Verfahren gegenüber dem Dritt-, Fünft-, Acht- (bezeichnet als "Siebent-") und Neunt- (bezeichnet als "Acht-") klagenden Parteien als nichtig auf und wies insoweit die Aufkündigung und die im Namen dieser Parteien erhobene Berufung zurück, gab II. der Berufung Folge und änderte das angefochtene Urteil dahin ab, daß es zu lauten habe: Das Berufungsgericht hob römisch eins. aus Anlaß der Berufung der klagenden Parteien das angefochtene Urteil sowie das im vorangegangenen Verfahren gegenüber dem Dritt-, Fünft-, Acht- (bezeichnet als "Siebent-") und Neunt- (bezeichnet als "Acht-") klagenden Parteien als nichtig auf und wies insoweit die Aufkündigung und die im Namen dieser Parteien erhobene Berufung zurück, gab römisch II. der Berufung Folge und änderte das angefochtene Urteil dahin ab, daß es zu lauten habe:

"Die Aufkündigung vom 6.3.1995, 4 C 165/95a-1, ist wirksam.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der Gemeinschaft der Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG O*****, BG H*****, binnen 14 Tagen den im Haus ***** gelegenen Abstellplatz Nr. 6 geräumt von nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen zu übergeben und die mit S 6.692,72 bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen." Es verurteilte die beklagten Parteien zur ungeteilten Hand zum Kostenersatz gegenüber den verbliebenen klagenden Parteien. Die ordentliche Revision erklärte es für zulässig.

Die (in Rechtskraft) erwachsene Nichtigerklärung gegenüber den 3.-, 5.-, 8.- und 9.-klagenden Parteien begründete es damit, daß diese dem Klagevertreter keine Vollmacht erteilt hätten.

Im übrigen seien die anderen Kläger zur Aufkündigung legitimiert. Voraussetzung, daß auch die Minderheit der Miteigentümer einer Liegenschaft (hier knapp 45 %) zu einer Aufkündigung berechtigt sei, sei lediglich die Zustimmung der Mehrheit, die wohl vor der Auflösungserklärung erfolgt sein müsse, jedoch noch im Prozeß nachgewiesen werden könne, was hier erfolgt sei. Am 3.11.1994 sei durch Zustimmung von mehr als 76 % der Miteigentümer ein nach Ablauf von sechs Monaten unbedingt bindender Mehrheitsbeschluß über die außerordentliche Verwaltungsmaßnahme der Auflösung des mit Miteigentümern abgeschlossenen Bestandvertrages zustandegekommen. Die Fristen des § 13b Abs 4 WEG und § 14 Abs 3 WEG hätte als von amtswegen wahrzunehmende materiellrechtliche Ausschlußfristen mit Eintritt des Rechtsscheins des Zustandekommens eines Beschlusses, hier also am 3.11.1994, zu laufen begonnen, sodaß die sechsmonatige Frist des § 14 Abs 3 WEG ungenützt verstrichen sei. Der Beschluß der Mehrheit sei somit bindend. Wegen Willensmängeln könne der Mehrheitsbeschluß nicht angefochten werden, für seine Auslegung seien die §§ 6 und 7 ABGB, nicht jedoch § 914 f ABGB heranzuziehen. Die selbständige Anmietung eines Abstellplatzes zu privaten Zwecken unterläge nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG, die Aufkündigungen eines derartigen Bestandvertrages noch § 1116 ABGB bedürfe somit keiner weiteren Begründung. Infolge Wirksamkeit der Kündigung sei das Urteils des Erstgerichtes daher im Sinne einer Stattgebung abzuändern. Im übrigen seien die anderen Kläger zur Aufkündigung legitimiert. Voraussetzung, daß auch die Minderheit der Miteigentümer einer Liegenschaft (hier knapp 45 %) zu einer Aufkündigung berechtigt sei, sei lediglich die Zustimmung der Mehrheit, die wohl vor der Auflösungserklärung erfolgt sein müsse, jedoch noch im Prozeß nachgewiesen werden könne, was hier erfolgt sei. Am 3.11.1994 sei durch Zustimmung von mehr als 76 % der Miteigentümer ein nach Ablauf von sechs Monaten unbedingt bindender Mehrheitsbeschluß über die außerordentliche Verwaltungsmaßnahme der Auflösung des mit Miteigentümern abgeschlossenen Bestandvertrages zustandegekommen. Die Fristen des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG und Paragraph 14, Absatz 3, WEG hätte als von amtswegen wahrzunehmende materiellrechtliche Ausschlußfristen mit Eintritt des Rechtsscheins des Zustandekommens eines Beschlusses, hier also am 3.11.1994, zu laufen begonnen, sodaß die sechsmonatige Frist des Paragraph 14, Absatz 3, WEG ungenützt verstrichen sei. Der Beschluß der Mehrheit sei somit bindend. Wegen Willensmängeln könne der Mehrheitsbeschluß nicht angefochten werden, für seine Auslegung seien die Paragraphen 6 und 7 ABGB, nicht jedoch Paragraph 914, f ABGB heranzuziehen.

Die selbständige Anmietung eines Abstellplatzes zu privaten Zwecken unterläge nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG, die Aufkündigungen eines derartigen Bestandvertrages noch Paragraph 1116, ABGB bedürfe somit keiner weiteren Begründung. Infolge Wirksamkeit der Kündigung sei das Urteils des Erstgerichtes daher im Sinne einer Stattgebung abzuändern.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, zu den Fragen der Auslegung und Anfechtung derartiger Beschlüsse sowie zur Rechtsnatur der in § 13b Abs 4 WEG und in § 14 Abs 3 WEG normierten Fristen eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bislang nicht ergangen sei. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, zu den Fragen der Auslegung und Anfechtung derartiger Beschlüsse sowie zur Rechtsnatur der in Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG und in Paragraph 14, Absatz 3, WEG normierten Fristen eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bislang nicht ergangen sei.

Dagegen richtet sich die Revision der beklagten Parteien aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Aufkündigung für rechtsunwirksam erklärt und die Klage abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagenden Parteien beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und berechtigt.

Daß es sich bei den Fristen der § 13b Abs 4, § 14 Abs 3 WEG um materiellrechtliche Fristen handelt, für deren Einhaltung der Eingang der betreffenden Erklärung bei Gericht maßgebend ist, wurde vom Obersten Gerichtshof zwischenzeitig ausgesprochen (5 Ob 2124/96f = RIS-Justiz RS 0106946). Daß es sich bei den Fristen der Paragraph 13 b, Absatz 4, Paragraph 14, Absatz 3, WEG um materiellrechtliche Fristen handelt, für deren Einhaltung der Eingang der betreffenden Erklärung bei Gericht maßgebend ist, wurde vom Obersten Gerichtshof zwischenzeitig ausgesprochen (5 Ob 2124/96f = RIS-Justiz RS 0106946).

Im übrigen kommt es hier jedoch weder auf diese Frage noch darauf an, ob und unter welchen Voraussetzungen Umlaufbeschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, möglich sind.

Das Erstgericht hat bereits zutreffend darauf hingewiesen, daß es sich beim gegenständlichen Bestandvertrag nicht um einen Mietvertrag mit Dritten im Sinne des § 14 Abs 2 WEG handelt, da die beklagten Bestandnehmer selbst Wohnungseigentümer sind. Der Abschluß und die Aufkündigung von Bestandverträgen mit Miteigentümern einer Liegenschaft stellt eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft dar (ständige Rechtsprechung zB SZ 53/18; Gamerith in Rummel I2 Rz 1 zu § 834 ABGB, Würth in Rummel II2 Rz 8 zu § 14 WEG uva). Das Erstgericht hat bereits zutreffend darauf hingewiesen, daß es sich beim gegenständlichen Bestandvertrag nicht um einen Mietvertrag mit Dritten im Sinne des Paragraph 14, Absatz 2, WEG handelt, da die beklagten Bestandnehmer selbst Wohnungseigentümer sind. Der Abschluß und die Aufkündigung von Bestandverträgen mit Miteigentümern einer Liegenschaft stellt eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft dar (ständige Rechtsprechung zB SZ 53/18; Gamerith in Rummel I2 Rz 1 zu Paragraph 834, ABGB, Würth in Rummel II2 Rz 8 zu Paragraph 14, WEG uva).

Als erheblich im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO erstellt sie jedoch die Frage dar, ob es sich bei der Aufkündigung eines von einem Miteigentümer gemieteten Abstellplatzes um eine "Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft" im Sinne des § 14 Abs 3 (idF des 3. WÄG) handelt, wozu grundsätzlich ein Mehrheitsbeschluß ausreichte und der überstimmten Minderheit lediglich die Möglichkeit der Anrufung des Außerstreitrichters eingeräumt wäre. Unter einer "Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft" sind offenbar wichtige Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB zu verstehen, die nicht im Wohnungseigentum stehenden Teile betreffen (Palten, Wohnungseigentumsrecht Rz 151). Zu den wichtigen Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB gehören vielerlei außerordentliche Maßnahmen, bauliche Veränderungen sind nur ein Teil davon. Aber nicht jede unter § 834 ABGB subsumierbare "wichtige Veränderung" berechtigt zur Anrufung des Gerichts nach § 14 Abs 3 WEG. Wie der Gesetzestext ("Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen ..") in Verbindung mit den

Genehmigungskriterien und der Verweisung auf § 13 Abs 2 WEG erkennen läßt, kommen hier in erster Linie wichtige Veränderungen baulicher Art, aber auch Widmungsänderungen in Betracht (Palten aaO Rz 153). Weder Gesetzestext noch Materialien lassen erkennen, daß der hier gebrauchte Veränderungsbegriff mit dem umfassenden Begriff der "wichtigen Veränderungen" nach § 834 ABGB (mit der selbstverständlichen Einschränkung um die in § 14 Abs 1 ausdrücklich der ordentlichen Verwaltung zugewiesenen Angelegenheiten) gleichbedeutend sein sollte (Palten Rz 153, ähnlich auch Dirnbacher, Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung des 3. WÄG 84). Die Aufkündigung eines an einem allgemeinen Teil der Liegenschaft bestehenden Bestandvertrages mit einem Wohnungseigentümer ist keine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, sondern ändert nur die Rechtszugehörigkeit, ohne daß die Benützungart selbst einer Änderung unterzogen würde. Eine derartige Aufkündigung kann daher auch dem Regelungszweck des § 14 Abs 3 WEG nicht unterstellt werden. Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, die über den Regelungsinhalt nach § 14 Abs 3 WEG hinausgehen, können aber nach wie vor nur einstimmig gefaßt werden (so Kletecka in WoBI 1995, 89; Dirnbacher aaO 85; Illedits, Als erheblich im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO erstellt sie jedoch die Frage dar, ob es sich bei der Aufkündigung eines von einem Mieteigentümer gemieteten Abstellplatzes um eine "Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft" im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, in der Fassung des 3. WÄG) handelt, wozu grundsätzlich ein Mehrheitsbeschluß ausreichte und der überstimmten Minderheit lediglich die Möglichkeit der Anrufung des Außerstreitrichters eingeräumt wäre. Unter einer "Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft" sind offenbar wichtige Veränderungen im Sinne des Paragraph 834, ABGB zu verstehen, die nicht im Wohnungseigentum stehenden Teile betreffen (Palten, Wohnungseigentumsrecht Rz 151). Zu den wichtigen Veränderungen im Sinne des Paragraph 834, ABGB gehören vielerlei außerordentliche Maßnahmen, bauliche Veränderungen sind nur ein Teil davon. Aber nicht jede unter Paragraph 834, ABGB subsumierbare "wichtige Veränderung" berechtigt zur Anrufung des Gerichts nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG. Wie der Gesetzestext ("Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen ..") in Verbindung mit den Genehmigungskriterien und der Verweisung auf Paragraph 13, Absatz 2, WEG erkennen läßt, kommen hier in erster Linie wichtige Veränderungen baulicher Art, aber auch Widmungsänderungen in Betracht (Palten aaO Rz 153). Weder Gesetzestext noch Materialien lassen erkennen, daß der hier gebrauchte Veränderungsbegriff mit dem umfassenden Begriff der "wichtigen Veränderungen" nach Paragraph 834, ABGB (mit der selbstverständlichen Einschränkung um die in Paragraph 14, Absatz eins, ausdrücklich der ordentlichen Verwaltung zugewiesenen Angelegenheiten) gleichbedeutend sein sollte (Palten Rz 153, ähnlich auch Dirnbacher, Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung des 3. WÄG 84). Die Aufkündigung eines an einem allgemeinen Teil der Liegenschaft bestehenden Bestandvertrages mit einem Wohnungseigentümer ist keine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, sondern ändert nur die Rechtszugehörigkeit, ohne daß die Benützungart selbst einer Änderung unterzogen würde. Eine derartige Aufkündigung kann daher auch dem Regelungszweck des Paragraph 14, Absatz 3, WEG nicht unterstellt werden. Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, die über den Regelungsinhalt nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG hinausgehen, können aber nach wie vor nur einstimmig gefaßt werden (so Kletecka in WoBI 1995, 89; Dirnbacher aaO 85; Illedits,

Das Wohnungseigentum Rz 449). Für wichtige Maßnahmen nach § 835 ABGB, sohin für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung außerhalb des Anwendungsbereichs des § 14 Abs 3 WEG verlangt die Rechtsprechung nämlich Einstimmigkeit, widrigenfalls über die Vornahme der Maßnahme der Außerstreitrichter nach § 835 ABGB zu entscheiden hätte (Illedits, aaO mwN). Ist daher die Einstimmigkeit im Rahmen einer solchen Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung nicht zu erzielen, muß die Mehrheit die Zustimmung des Außerstreitrichters einholen, wenn sie die beschlossene wichtige Veränderung realisieren will (Illedits; aaO; konkret zum Fall der Aufkündigung eines an einen Mit- oder Wohnungseigentümer vermieteten Abstellplatzes: Würth-Zingher WohnR '94 Anm 3 zu § 1 WEG. Die in der Literatur vertretene gegenteilige Meinung, § 14 Abs 3 WEG stelle eine abschließende Regelung für alle Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung im Zusammenhang mit Wohnungseigentum dar, überzeugt nicht: Das Wohnungseigentum Rz 449). Für wichtige Maßnahmen nach Paragraph 835, ABGB, sohin für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung außerhalb des Anwendungsbereichs des Paragraph 14, Absatz 3, WEG verlangt die Rechtsprechung nämlich Einstimmigkeit, widrigenfalls über die Vornahme der Maßnahme der Außerstreitrichter nach Paragraph 835, ABGB zu entscheiden hätte (Illedits, aaO mwN). Ist daher die Einstimmigkeit im Rahmen einer solchen Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung nicht zu erzielen, muß die Mehrheit die Zustimmung des Außerstreitrichters einholen, wenn sie die beschlossene wichtige Veränderung realisieren will (Illedits; aaO; konkret

zum Fall der Aufkündigung eines an einen Mit- oder Wohnungseigentümer vermieteten Abstellplatzes: Würth-Zingher WohnR '94 Anmerkung 3 zu Paragraph eins, WEG. Die in der Literatur vertretene gegenteilige Meinung, Paragraph 14, Absatz 3, WEG stelle eine abschließende Regelung für alle Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung im Zusammenhang mit Wohnungseigentum dar, überzeugt nicht:

Feil (Wohnungseigentum³ RdZ 5) unterstellt ohne Begründung die außerordentliche Verwaltung dem § 14 Abs 3 WEG. Löcker (Die Wohnungseigentümergeinschaft, Wien 1997) beruft sich zunächst auf nicht höchstgerichtliche Judikatur (zur früheren Rechtslage: MietSlg 37.622, 37.623 und 30.566), die infolge der offenbar gewollt einschränkenden Diktion des § 14 Abs 3 WEG idF d 3. WÄG ("gemeinsame Teile und Anlagen") die Meinung des Autors nicht in ihrer vollen Schärfe stützt (aaO 167). Soweit Löcker auch Würth/Zingher (Wohnrecht '94 Anm 4 zu § 14 WEG) zur Unterstützung seiner Meinung heranzieht, ist ihm entgegenzuhalten, daß aus deren Formulierung "Abs 3 und 4 des § 14 regelt im Gegensatz zu den Abs 1 und 2 im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft die Veränderung an allgemeinen Teilen ("wichtige Veränderungen" iSd § 834 ABGB)" wohl zu entnehmen ist, daß diese Angelegenheiten an sich auch solche des § 834 ABGB sind, nicht jedoch, daß § 14 Abs 3 WEG deshalb auch alle Angelegenheiten des § 834 ABGB abschließend umfassend regelt (siehe hiezu Würth/Zingher aaO Anm 3 zu § 1 WEG). Gerade der einschränkende Wortlaut des § 14 Abs 3 1. S WEG ("Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft") läßt beispielsweise den Schluß zu, daß Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, die auch in der ausschließlichen Nutzung einzelner Wohnungseigentümer stehende Wohnungen oder sonstige Räumlichkeiten betreffen, von der erleichterten Beschlußfassung des § 14 Abs 3 WEG nicht umfaßt sein sollen. Feil (Wohnungseigentum³ RdZ 5) unterstellt ohne Begründung die außerordentliche Verwaltung dem Paragraph 14, Absatz 3, WEG. Löcker (Die Wohnungseigentümergeinschaft, Wien 1997) beruft sich zunächst auf nicht höchstgerichtliche Judikatur (zur früheren Rechtslage: MietSlg 37.622, 37.623 und 30.566), die infolge der offenbar gewollt einschränkenden Diktion des Paragraph 14, Absatz 3, WEG in der Fassung d 3. WÄG ("gemeinsame Teile und Anlagen") die Meinung des Autors nicht in ihrer vollen Schärfe stützt (aaO 167). Soweit Löcker auch Würth/Zingher (Wohnrecht '94 Anmerkung 4 zu Paragraph 14, WEG) zur Unterstützung seiner Meinung heranzieht, ist ihm entgegenzuhalten, daß aus deren Formulierung "Abs 3 und 4 des Paragraph 14, regelt im Gegensatz zu den Absatz eins und 2 im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft die Veränderung an allgemeinen Teilen ("wichtige Veränderungen" iSd Paragraph 834, ABGB)" wohl zu entnehmen ist, daß diese Angelegenheiten an sich auch solche des Paragraph 834, ABGB abschließend umfassend regelt (siehe hiezu Würth/Zingher aaO Anmerkung 3 zu Paragraph eins, WEG). Gerade der einschränkende Wortlaut des Paragraph 14, Absatz 3, 1. S WEG ("Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft") läßt beispielsweise den Schluß zu, daß Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, die auch in der ausschließlichen Nutzung einzelner Wohnungseigentümer stehende Wohnungen oder sonstige Räumlichkeiten betreffen, von der erleichterten Beschlußfassung des Paragraph 14, Absatz 3, WEG nicht umfaßt sein sollen.

Auch die von Löcker ins Treffen geführte systematische Interpretation der Sätze 1 und 2 des § 14 Abs 3 WEG (aaO 221) stützt die von Löcker kritisierte Meinung Paltens (aaO), daß die auf bauliche und Widmungsänderungen abzielenden Genehmigungskriterien (Abs 3 Z 1-3) gegen eine ausdehnende Interpretation des Wortlauts sprechen. Auch die von Löcker ins Treffen geführte systematische Interpretation der Sätze 1 und 2 des Paragraph 14, Absatz 3, WEG (aaO 221) stützt die von Löcker kritisierte Meinung Paltens (aaO), daß die auf bauliche und Widmungsänderungen abzielenden Genehmigungskriterien (Absatz 3, Ziffer eins -, 3.), gegen eine ausdehnende Interpretation des Wortlauts sprechen.

Daß im vorliegenden Fall eine Genehmigung des Außerstreitrichter durch die Mehrheit eingeholt worden wäre, wurde von den Klägern nicht einmal behauptet, von den beklagten Parteien hingegen ausdrücklich bestritten (AS 21). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes kommt es daher auf eine Anfechtung durch die Minderheit nicht an, da die Aufkündigung eines von einem Miteigentümer gemieteten, nicht im Wohnungseigentum stehenden Abstellplatzes durch die Mehrheit keine Veränderung im Sinne des § 14 Abs 3 WEG darstellt. Die fehlende Voraussetzung der Genehmigung des Außerstreitrichters steht daher der von den Klägern angestrebten Aufkündigung entgegen, weshalb das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen war. Daß im vorliegenden Fall eine Genehmigung des Außerstreitrichter durch die Mehrheit eingeholt worden wäre, wurde von den Klägern nicht einmal behauptet, von den beklagten Parteien hingegen ausdrücklich bestritten (AS 21). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes kommt es daher auf eine Anfechtung durch die Minderheit nicht an, da die Aufkündigung eines von einem Miteigentümer gemieteten,

nicht im Wohnungseigentum stehenden Abstellplatzes durch die Mehrheit keine Veränderung im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, WEG darstellt. Die fehlende Voraussetzung der Genehmigung des Außerstreitrichters steht daher der von den Klägern angestrebten Aufkündigung entgegen, weshalb das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E48206 05A23306

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02330.96Z.1125.000

Dokumentnummer

JJT_19971125_OGH0002_0050OB02330_96Z0000_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