

# TE OGH 1991/10/8 5Ob81/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.10.1991

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dipl.Ing. Günther T\*\*\*\*\* Beamter, A\*\*\*\*\*gasse \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Wien, wider die Antragsgegner 1) Melanie S\*\*\*\*\* Pensionistin, 2) Herbert S\*\*\*\*\* Angestellter, 3) Walter W\*\*\*\*\* Elektroniker, 4) Gabriele Z\*\*\*\*\* Selbständige, 5) Helmut C\*\*\*\*\* Chemotechniker, 6) Emilie P\*\*\*\*\* Pensionistin, 7) Gustav P\*\*\*\*\* Pensionist, 8) Carola J\*\*\*\*\* Beschäftigte, 9) Michael F\*\*\*\*\* Bankangestellter, 10) Karl L\*\*\*\*\* Pensionist, 11) Eva Z\*\*\*\*\* ohne Berufsbezeichnung, sämtliche Wohnungseigentümer im Hause A\*\*\*\*\*gasse \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Wien, die Erst- bis Drittantragsgegner sowie die Fünft- bis Zehntantragsgegner vertreten durch Dr. Thomas Pittner, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 26 Abs 1 Z 3 WEG 835 ABGB, infolge Revisionsrekurses der anwaltlich vertretenen Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. März 1991, GZ 41 R 34/91-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 23. Oktober 1990, GZ 4 Msch 4/90-11, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## **Text**

Begründung:

Sowohl der Antragsteller als auch sämtliche Antragsgegner sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* der KG O\*\*\*\*\* mit Wohnungseigentum an den jeweils von ihnen benützten Wohnungen im Haus \*\*\*\*\* Wien, A\*\*\*\*\*gasse 109.

Nach zwei oder drei Einbrüchen im Jahr 1985 und einem weiteren Einbruchsversuch im Jahr 1987 hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer im April 1988 beschlossen, daß neben der bereits damals mit einer Gegensprechanlage ausgestatteten äußeren Haustür auch die innere Haustür versperrt gehalten werden muß. Die äußere Haustür kann über die Gegensprechanlage von jeder einzelnen Wohnung aus geöffnet werden. Über sie gelangt man in einen Vorräum, in dem sich die Postkästen befinden. Um ins Stiegenhaus zu gelangen, ist das Durchschreiten einer weiteren Glastüre erforderlich. Diese Glastüre ist mit einem Schloß versehen, das an der Innenseite mit einer Türschnalle, zum Vorräum hin jedoch nur mit einem Türknauf ausgestattet ist. Um jemanden in das Haus einzulassen, ist es notwendig, zunächst die äußere Haustür über die Gegensprechanlage zu öffnen; verfügt der Besucher über keinen Schlüssel, muß derjenige, der die äußere Haustür über die Gegensprechanlage geöffnet hat, auch noch zur Innentüre gehen und sie öffnen.

Der Antragsteller wohnt mit seiner Ehefrau und seinen beiden schulpflichtigen Kindern im 5. Stock des Hauses. Seine Wohnung verfügt im Inneren noch über ein weiteres Stockwerk. Im oberen Stock befindet sich das Kinderzimmer und ein Wohnzimmer. Wenn jemand zur Wohnung des Antragstellers möchte, muß ihm zunächst über die Gegensprechanlage die äußere Haustür geöffnet werden. Dabei wird der Besucher gebeten, im Vorraum zu warten, bis die Innentür händisch geöffnet wird. Dazu muß mit dem Lift vom

5. Stock ins Erdgeschoß gefahren werden. Die reine Fahrzeit des Lifts beträgt dabei 25 Sekunden; im Idealfall dauert es also ca. 1 Minute vom Anläuten bis zum Öffnen der inneren Haustür.

Als der Antragsteller seine Eigentumswohnung erwarb, war nur die äußere, über die Gegensprechanlage zu öffnende Tür ständig geschlossen. Er hat den übrigen Wohnungseigentümern mehrfach angeboten, auf seine Kosten einen elektrischen Türöffner für die Innentür einzubauen zu lassen, der von jeder einzelnen Wohnung aus betätigt werden kann. Dies ist von der Mehrheit der Wohnungseigentümer abgelehnt worden, weil es angeblich vorgekommen ist, daß hausfremde Personen aus Bequemlichkeit oder Unachtsamkeit über die Gegensprechanlage in das Haus eingelassen wurden, ohne sich von ihrer Identität ausreichend zu überzeugen. Seitdem die innere Haustür geschlossen gehalten wird, gehen keine Zettelverteiler mehr durch das Haus; sie lassen ihre Werbematerialien bei den Postkästen zurück.

Der Antragsteller oder die im gemeinsamen Haushalt wohnende Ehegattin muß zumindest zweimal täglich, wenn die beiden nicht mit Schlüsseln ausgestatteten Kinder zu unterschiedlichen Zeiten aus der Schule kommen, und darüber hinaus beim Nachmittagsturnen, beim Heimkommen vom Klavierunterricht etc. in das Erdgeschoß fahren, um die innere Haustür zu öffnen.

Das gegenständliche Haus, in dem sich nur 10 Wohnungen befinden, verfügt über keinen Hausmeister. Bei einem Notfall, wenn ein persönliches Herunterkommen zum Öffnen der inneren Haustür nicht möglich ist und auch keine anderen Mitbewohner zu erreichen sind, müßte die Innentür gewaltsam geöffnet werden. Da keine Möglichkeit besteht, die einmal geöffnete Innentür offenzuhalten, muß im Fall einer Familienfeier oder einer sonstigen Zusammenkunft mehrerer Leute, die zu verschiedenen Zeiten eintreffen, das persönliche Öffnen der Innerentüre jeweils wiederholt werden.

Eine Ausnahmebewilligung von der Bundespolizeidirektion Wien zum Geschlossenhalten des Haustores haben sich die Wohnungseigentümer des Hauses \*\*\*\*\* Wien, A\*\*\*\*\*gasse 109, nicht beschafft.

Aufgrund dieses Sachverhalts gab das Erstgericht dem Begehr des Antragstellers statt, wonach das Versperrthalten der inneren Haustür des Hauses \*\*\*\*\* Wien, A\*\*\*\*\*gasse 109, zu unterbleiben habe. Dem Antragsteller sei es nicht zuzumuten, jeweils vom

5. Stock ins Erdgeschoß zu fahren, um einen Besucher einzulassen. Die versperrte und mit einer Gegensprechanlage ausgestattete äußere Haustür entspreche ohnehin dem letzten Stand der Technik bei der Türsicherung von Wohnhäusern. Darüber hinaus hätten es die Wohnungseigentümer verabsäumt, die erforderliche behördliche Bewilligung für die zusätzliche Haustorsperre einzuholen. Nach der Kundmachung des Magistrates der Stadt Wien über die Haustorsperre und Hausbeleuchtung vom 7. Februar 1972, MA 62-I/120/71, müsse nämlich um eine behördliche Ausnahmegenehmigung angesucht werden, wenn das Haustor außerhalb der üblichen Zeiten versperrt gehalten wird und nicht von jeder einzelnen Wohnung aus über eine Gegensprechanlage zu öffnen ist. Damit solle gewährleistet werden, daß der Polizei, Feuerwehr und Rettung der Zutritt zu sämtlichen Wohnungen jederzeit möglich ist.

Das von den Antragsgegnern angerufene Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschuß, erklärte allerdings den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Die Rechtsansicht der Antragsgegner, es handle sich bei der Installierung eines Schließmechanismus, der die freie Benützung der Hauszugänge verhindere, um eine nicht weiter überprüfbare Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und nicht eine solche der Hausordnung, treffe nicht zu. Regelmäßiger Inhalt von Hausordnungen sei unter anderem die Haustorsperre (vgl. Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 69 zu § 14), d.h. die Regelung jener Modalitäten, unter denen das Haus zugänglich ist. Ob eine solche Regelung auch formell in die Hausordnung Aufnahme gefunden hat, sei belanglos (MietSlg. 30.569). Auch das Ausfluß dieser Regelung die Installierung einer Einrichtung - hier eines Torschließmechanismus - ist, spreche nicht gegen das Vorliegen einer Verhaltensregel. Wenngleich die Hausordnung dazu diene, das Zusammenleben der Wohnungseigentümer zu regeln, nehme eine zur Durchsetzung der getroffenen Regelung angebrachte Installation der Regelung nicht den Charakter der Hausordnung. Auch die Installierung eines Münzautomaten zwecks Benützung des Aufzuges habe etwa die

Rechtsprechung als Änderung der Hausordnung qualifiziert. Beschließe daher die Mehrheit der Wohnungseigentümer, das Öffnen der Haustür durch Anbringung eines Türknaufs zu erschweren, dann handle es sich ebenfalls um eine Änderung der den Zugang zum Haus regelnden Hausordnung.

Hinsichtlich der Hausordnung sehe § 15 Abs. 1 Z 6 WEG die Beteiligung der Minderheit an der Verwaltung in der Form vor, daß jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen könne, daß Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder abgeändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind. Ein solcher Fall der Unzumutbarkeit liege hier vor, und zwar unabhängig davon, ob die schulpflichtigen Kinder des Antragstellers über eigene Haustor- und Wohnungsschlüssel verfügen oder nicht. Die bloße Tatsache, daß Postzustellern, Handwerkern, einem Arzt oder Besuchern jeglicher Art der Zutritt zum Haus nur durch ein händisches Öffnen der inneren Haustür ermöglicht werden könne, stelle eine nicht hinzunehmende Unannehmlichkeit dar. Wer eine Eigentumswohnung in einem über Torsprechanlage und Türöffner verfügenden Haus erwirbt, könne davon ausgehen, die Bequemlichkeit dieser Anlage in Anspruch nehmen zu können und müsse es nicht hinnehmen, sich jedes Mal - insbesondere auch im Krankheitsfall - vom 5. bzw. 6. Stockwerk in das Erdgeschoß zu bemühen, um einer Einlaß suchenden Person die Tür zu öffnen.

Daran ändere auch das an sich berechtigte Sicherheitsbedürfnis anderer Wohnungseigentümer nichts. Drohenden Einbrüchen könne nämlich auch durch andere zumutbare Maßnahmen Rechnung getragen werden, etwa durch Installierung von Sicherheitstüren als Wohnungseingangstüren oder durch die Anbringung einer Überwachungskamera beim äußeren Hauseingang, um den befürchteten unkontrollierten Einlaß potentieller Einbrecher zu verhindern.

Die Zulässigkeit der Anrufung des Obersten Gerichtshofes begründete das Rekursgericht damit, daß eine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage fehle, ob das Versperrthalten des Haustores eine Angelegenheit der Hausordnung ist, die ein Wohnungseigentümer dann nicht hinzunehmen hat, wenn ein händisches Öffnen dieses Tores erforderlich ist.

Gegen diesen Sachbeschuß haben die Antragsgegner fristgerecht Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn entweder im Sinne einer Abweisung des Begehrens des Antragstellers abzuweisen oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht mehr beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil tatsächlich noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliegt, ob der einzelne Wohnungseigentümer die gerichtliche Aufhebung oder Abänderung einer von der Mehrheit beschlossenen Maßnahme wie der gegenständlichen verlangen kann; er ist jedoch nicht berechtigt.

Mit dem Argument, daß die Anbringung eines Schließmechanismus an der Eingangstür des gemeinsamen Hauses eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, genauer gesagt eine Maßnahme zur ordnungsgemäßen Erhaltung des gemeinsamen Gutes im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 1 WEG sei, nicht jedoch eine für Hausordnungen typische Verhaltensregel zur Gewährleistung eines reibungslosen Zusammenlebens der Hausbewohner, stellen die Antragsgegner die Legitimation des Antragstellers in Frage, den Mehrheitsbeschuß durch das Gericht überprüfen zu lassen. Die diesbezüglichen Ausführungen des Rekursgerichtes sind jedoch durchaus überzeugend (§ 26 Abs. 2 WEG iVm § 37 Abs. 3 Z 16 MRG und §§ 528 a, 510 Abs. 3 ZPO). Ob und wann die Eingangstür eines im Wohnungseigentum stehenden Hauses versperrt zu halten ist, gehört zum regelmäßigen Inhalt einer Hausordnung, deren gerichtliche Überprüfung jeder einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 15 Abs. 1 Z 6 WEG verlangen kann (Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG, Rz 69 zu § 14; vgl. Bärmann-Pick-Merle, WEG5, Rz 7 zu § 15 und Rz 79 zu § 21). Eine solche Regelung kann auch dadurch erfolgen, daß über Mehrheitsbeschuß der Wohnungseigentümer ein Türschließmechanismus eingebaut wird, der bei jedem Betreten des Hauses dazu zwingt, die Tür aufzusperren oder sie sich von innen händisch öffnen zu lassen. Dieser Verhaltenszwang ist einschneidender als eine das ständige Verschlossenhalten der Tür anordnende Verhaltensvorschrift. Selbst wenn daher der Einbau eines besonderen Schließmechanismus in die Hauseingangstür nicht als eine das Zusammenleben der Hausbewohner regelnde Norm aufzufassen wäre (als die eine Hausordnung üblicherweise verstanden wird), müßte daher die Maßnahme im Sinne des § 15 Abs. 1 Z 6 WEG durch das Gericht aufgehoben oder abgeändert werden können, wenn sie schutzwürdige

Interessen einzelner Wohnungseigentümer verletzt oder diesen bei billigem Ermessen unzumutbar ist. Darin äußert sich das für Verwaltungsagenden der Eigentümermehrheit geltende Prinzip, daß auch schutzwürdige Interessen von Minderheiten respektiert werden müssen. Gerade das Verschließen der Haustüre ist ein solcher Anwendungsfall (vgl. Röll im Münchener Kommentar zum BGB IV2, Rz 10 zu § 15 WEG). Unabhängig davon enthält die von der Eigentümermehrheit beschlossene und auch durchgesetzte Maßnahme zum automatischen Verschließen der Hauseingangstüre auch das Verbot an alle damit nicht einverstandenen Hausbewohner, die Schließautomatik - etwa durch ein Verkeilen oder Aufspreizen der Tür - außer Betrieb zu setzen. Hier wird besonders deutlich, daß sich der von den Antragsgegnern als bloße Verwaltungsmaßnahme reklamierte Einbau eines Schließmechanismus in rechtlicher Hinsicht nicht von sonstigen Regeln der Hausordnung über die Haustorsperre unterscheiden läßt.

Demnach hat das Rekursgericht an Hand des § 15 Abs. 1 Z 6 WEG zu Recht geprüft, ob es dem Antragsteller bei billigem Ermessen unzumutbar ist, die automatische, nur von innen oder durch Schlüssel zu überwindende Sperre der zweiten Hauseingangstür hinzunehmen. Die seinem Standpunkt Rechnung tragende Entscheidung wurde durch die Umstände des Einzelfalls bestimmt, vor allem dadurch, daß ohnehin eine zweite, über eine Sprech- und Öffnungsanlage zu bedienende Haustüre vorhanden ist und die im

5. Stock wohnende Familie des Antragstellers besondere Erschwernisse beim Öffnen der zweiten Tür auf sich nehmen müßte. Außerdem hat das Rekursgericht Möglichkeiten einer weniger beschwerlichen Einschleichsicherung aufgezeigt, etwa den vom Antragsteller angebotenen Einbau einer Sprech- und Öffnungsanlage auch für die zweite Tür, die dann beispielsweise für den Postzusteller regelmäßig nicht mehr geöffnet werden müßte. Eine solche Einzelfallentscheidung wäre für den Obersten Gerichtshof nur dann überprüfbar, wenn im Interesse der Rechtssicherheit ein grober Fehler bei der Auslegung der anzuwendenden Rechtsnorm, konkret bei der Auslegung des unbestimmten Gesetzesbegriffes der Unzumutbarkeit korrigiert werden müßte. Das Gesetz selbst gebietet in diesem Zusammenhang die Entscheidung nach billigem Ermessen, sodaß letztlich nur eine eklatante Überschreitung dieses Ermessens aufgegriffen werden könnte (vgl. NRsp 1991/25).

Derartige Anhaltspunkte liegen nicht vor. Die Antragsgegner meinen, daß ihre Sicherheitsbedürfnisse weitaus gewichtiger seien als die dem Antragsteller und seiner Familie zugemuteten Unbequemlichkeiten, begründen diese Ansicht aber nicht näher und zeigen insbesondere keine über den Einzelfall hinausgehenden Gesichtspunkte auf. Ihr Argument von der Kostspieligkeit jener anderen Sicherungsmaßnahmen, die das Rekursgericht vorgeschlagen hat, ist damit zu entkräften, daß eine ständig verschlossen gehaltene, über die Sprechsanlage zu öffnende Hauseingangstür dem üblichen Sicherheitsstandard entspricht und der Antragsteller sogar den Einbau einer Sprech- und Öffnungsanlage für die zweite Tür angeboten hat.

Der zuletzt noch gerügte Verfahrensmangel liegt nicht vor, was gemäß § 26 Abs. 2 WEG iVm § 37 Abs. 3 Z 16 MRG und §§ 528 a, 510 Abs. 3 ZPO nicht weiter zu begründen ist.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E27488

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00081.91.1008.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19911008\_OGH0002\_0050OB00081\_9100000\_000

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