jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/10/14 5Ob158/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.10.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Edith M***, Angestellte, Carabelligasse 5, Haus Nr. 171, 1210 Wien, vertreten durch Dr. Rudolf Müller, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Harald W***, Kaufmann, Carabelligasse 5, Haus Nr. 132, 1210 Wien, 2.) Josef H***, Angestellter, Carabelligasse 5, Haus Nr. 133, 1210 Wien, beide vertreten durch Dr. Alfred Musil, Rechtsanwalt in Wien, 3.) Kurt M***, Angestellter, Carabelligasse 5, Haus Nr. 144, 1210 Wien, und

4.) Josef Z***, Angestellter, Carabelligasse 5, Haus Nr. 91, 1210 Wien, beide vertreten durch Dr. Norbert Schöner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung und Beseitigung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 16. April 1985, GZ. 45 R 194/85-19, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 29. November 1984, GZ. 8 C 47/84-12, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Prozeßkosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin sowie die Beklagten sind Wohnungseigentumsbewerber in der von der G*** errichteten und ihr gehörigen Liegenschaft EZ 2536 KG Groß Jedlersdorf I. Die G*** hat mit allen Wohnungseigentumsbewerbern am 28. August 1979 gleichlautende Vereinbarungen über den Erwerb eines Miteigentumsanteiles getroffen; in diesen Vereinbarungen wurden auch die Berechnung und Bezahlung des Benützungsentgeltes geregelt. Punkt VI. der genannten Vereinbarung sieht vor, daß sämtliche für die ganze Liegenschaft pro Jahr voraussichtlich anfallenden Kosten nach Nutzwerten aufzuteilen sind. Zu diesen Kosten zählen vor allem unter Punkt VI. C. Punkt 2. die Betriebskosten und dazu im besonderen sämtliche mit der Betreuung der "allgemeinen Teile" der Liegenschaft verbundenen Auslagen, wie etwa Energie- und Wasserzufuhr. Diesen Vereinbarungen sind gleichlautende "Benützungsregelungen" angeschlossen, deren Kenntnisnahme von allen Wohnungseigentumsbewerbern - also auch

von den Streitteilen - durch Unterschrift bestätigt wurde. Diese Benützungsregelung sieht vor, daß die Art der Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen, wie Sauna und Schwimmbad, von den Wohnungseigentumsbewerbern und künftigen Wohnungseigentümern (Miteigentümer) festzulegen sei. Die "ehrenamtlichen" sogenannten "Saunavertreter" starteten Ende 1982 eine Umfrage unter den betroffenen Wohnungseigentumsbewerbern, bei der sich die Mehrheit für den Vorschlag aussprach, die Saunabenützungskosten in der Weise abzuändern, daß 50 % der Kosten die Saunabenützer zu tragen hätten und lediglich die restlichen Kosten nach Nutzwerten aufzuteilen wären. Die G*** als Hausverwaltung erklärte sich mit ihrem Schreiben vom 7. Dezember 1982 mit dem Mehrheitsbeschluß einverstanden. Die Klägerin hingegen war mit diesem Beschluß nicht einverstanden und sprach sich in mehreren Schreiben an die G*** und die "Saunaverwaltung" gegen diese Regelung aus. Die "Saunavertretung" kündigte mit einem undatierten Schreiben an, daß die Sauna ab Anfang 1984 über Münzautomaten schaltbar gemacht werde und führte diese Änderung dann auch durch.

Mit der am 3. Februar 1984 erhobenen Klage begehrte die Klägerin, die Beklagten schuldig zu erkennen, die Schaltbarmachung der in den Saunaanlagen befindlichen Saunaöfen durch Münzautomaten zu beseitigen und künftighin eine derartige Schaltbarmachung zu unterlassen. Inhaltlich der Vereinbarung vom 28. August 1979 seien alle Kosten der Anlage, somit auch jene, die durch den Betrieb der Saunaanlage entstünden, als Betriebskosten nach Nutzwerten zu tragen. Die Klägerin habe auch das Recht erworben, die Sauna nach den vertraglichen Bestimmungen zu benützen. Eine andere Aufteilung der Betriebskosten sei erst nach bücherlicher Einverleibung mit schriftlicher Zustimmung aller Miteigentümer zulässig. Die von den Beklagten veranlaßte Anbringung von Münzautomaten stelle daher einen vorsätzlichen Eingriff in ein fremdes Vertragsverhältnis, nämlich in das zwischen ihr und der G*** dar.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Im Anwartschaftsvertrag sei die genauere Regelung der Benützungsrechte an den Reihenhäusern und den Gemeinschaftseinrichtungen sowie der daraus resultierenden Verpflichtungen einer gesonderten Benützungsregelung vorbehalten geblieben. Diese Benützungsregelung sehe vor, daß sowohl hinsichtlich der Betreuung und Benützung der Sauna ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentumsbewerber maßgebend sei. Soweit Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentumsbewerber vorlägen, wäre die G*** als grundbücherlicher Eigentümer und damit Verwalter der Liegenschaft gebunden. Die Beklagten hätten die in der Saunaanlage befindlichen Saunaöfen erst nach einer Umfrage, bei der sich die überwältigende Mehrheit für diese Lösung ausgesprochen habe, schaltbar gemacht. Da die Saunaverwaltung eine Sache der ordentlichen Verwaltung sei und in der Benützungsregelung ausdrücklich vereinbart worden sei, daß die Regelung der Saunabenützung mit Mehrheitsbeschluß zu erfolgen habe, wären sie als ehrenamtliche Saunawarte zu der gesetzten Maßnahme berechtigt gewesen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß der Klägerin aufgrund des zwischen ihr und der G*** abgeschlossenen Vertrages das Recht zustehe, die Sauna als Gemeinschaftseinrichtung zu benützen und daß die durch den Betrieb der Saunaanlage entstandenen Betriebskosten aufgeteilt würden. Bei der von den Beklagten getroffenen Maßnahme handle es sich aber nicht um eine bloße Änderung der Hausordnung, die lediglich einen Mehrheitsbeschluß erfordere, sondern um eine über die bloße Art der Benützung hinausgehende Änderung der Kostenregelung, die nur einstimmig erfolgen könne.

Das Gericht zweiter Instanz gab der von den Beklagten erhobenen Berufung Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens ab. Dabei sprach es aus, daß der Wert der Streitgegenstandes 15.000 S, aber nicht 300.000 S übersteigt und die Revision nicht zulässig sei.

Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens und einer zutreffenden Beweiswürdigung und erachtete auf dieser Grundlage die Rechtsrüge der Beklagten als berechtigt.

Den Streitteilen stehe als Wohnungseigentumsbewerbern nur ein gesetzlich umschriebener, unter bestimmten Voraussetzungen verstärkter obligatorischer Mindestanspruch gegen den Wohnungseigentumsorganisator zu. Eine analoge Anwendung von Normen über das Wohnungseigentum sei ausgeschlossen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 23 WEG; MietSlg. 30.573/36). Die Wohnungseigentumsbewerber stünden als solche untereinander in keiner Rechtsbeziehung (Würth, JBl. 1979, 60; Zingher 287). Sei aber dem Wohnungseigentumsbewerber das zugesagte Objekt übergeben worden, so stehe ihm vor Erlangung des Miteigentums bei Besitzentziehung gegenüber Dritten der Schutz nach § 372 ABGB zu (MietSlg. 34.558). Nach dem zwischen den Wohnungseigentumsbewerbern und der G***

abgeschlossenen Vertrag vom 28. August 1979 seien die Energiekosten und damit auch die bei Benützung der Sauna entstehenden Kosten nach Nutzwerten aufzuteilen. Hinsichtlich der Saunabenützung sei eine von der Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber bindende Benützungsregelung zu treffen gewesen. Nach der zutreffenden Meinung des Erstgerichtes könne aber unter einer von der Mehrheit zu beschließenden Benützungsregelung nur eine solche verstanden werden, in der die Art der Benützung nicht aber eine Kostenaufteilung festgelegt werde. Die Anbringung von Münzautomaten in einer Gemeinschaftssauna sei aber als eine über die bloße Benützungsregelung hinausgehende Maßnahme anzusehen, die in dem von der G*** den "Wohnungseigentümern" überlassenen Verwaltungsspielraum keinen Platz finde. Die Anbringung von Münzautomaten durch die Beklagten sei daher grundsätzlich als unzulässig anzusehen gewesen. Ausgehend von den dargelegten Rechtssätzen komme aber dem Einwand der mangelnden Passivlegitimation Berechtigung zu. Ein vertragliches Band bestehe zwischen den Wohnungseigentumsbewerbern und der G***, untereinander nur insoweit, als die Art der Benützung der Sauna durch Mehrheitsbeschluß festzulegen sei. Bei einem Eingriff in die von der G*** der Klägerin zur Benützung überlassenen Gemeinschaftsanlagen könne sich daher die Klägerin mangels vertraglicher Beziehungen nur an ihren Vertragspartner, die G***, halten. Nach Meinung des Berufungsgerichtes könne auch eine auf § 372 ABGB gestützte Unterlassungsklage zu keinem Erfolg führen. Einerseits werde nach ständiger Rechtsprechung dem Wohnungseigentumsbewerber eine analoge Anwendung der Normen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht gewährt. Würde man durch eine weitere analoge Anwendung der Bestimmung des § 372 ABGB dem Wohnungseigentumsbewerber dingliche Rechte einräumen, stünde dies im ausdrücklichen Widerspruch zu dem geltenden Grundsatz, daß vor grundbücherlicher Einverleibung dingliche Rechte aus dem Wohnungseigentumsvertrag nicht geltend gemacht werden könnten. Dazu komme, daß eine unbeschränkte Anwendung der Bestimmung des § 372 ABGB die Unterscheidung zwischen dinglichen und obligatorischen Rechten derart zu verändern drohe, daß sie das System sprenge (Spielbüchler in Rummel, Rz 5 zu § 372). Der Berufung sei daher Folge zu geben gewesen.

Die Nichtzulassung der Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß der Umfang der dem Wohnungseigentumsbewerber zustehenden Rechte in der Rechtsprechung durchaus einheitlich umschrieben werde. Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin mit dem Antrag, die berufungsgerichtliche Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteils abzuändern.

Die Beklagten machten von dem ihnen eingeräumten Recht, eine Revisionsbeantwortung einzubringen, Gebrauch und beantragten, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen der Ansicht des Gerichtes zweiter Instanz schon deshalb zulässig, weil das Berufungsgericht - wie die Revisionswerberin zutreffend geltend macht - in Abweichung von der ständigen Rechtsprechung zur Klagsabweisung gelangt ist, ohne auf den geltend gemachten Klagegrund einzugehen. Die Revision ist im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages auch berechtigt. Die Klägerin hat ihrem Klagebegehren die Behauptung zugrundegelegt, sie sei Wohnungseigentumsbewerberin, ihr sei das für sie vorgesehene Reihenhaus zur ausschließlichen Benützung übergeben und ihr aufgrund ihrer Vereinbarung mit der G*** als Wohnungseigentumsorganisator vom 28. August 1978 auch das Recht eingeräumt worden, die als Gemeinschaftsanlage zur Wohnhausanlage gehörige Sauna der Vereinbarung entsprechend zu benützen, und zwar derart, daß deren Benützungskosten nach den Nutzwerten zu tragen seien. In der von den Beklagten als sogenannten "Saunavertretern" vorgenommenen, in der Anbringung von Münzautomaten liegenden Änderung des vereinbarten Kostentragungsprinzipes sei ein vorsätzlicher Eingriff in ein fremdes, nämlich zwischen ihr und der G*** bestehendes Vertragsverhältnis zu erblicken. Diesem Vorbringen entspricht auch das auf Beseitigung der Schaltbarmachung der Saunaanlage durch Münzautomaten, also auf Naturalrestitution (§ 1323 ABGB) gerichtete Klagebegehren. Eine solche Schadenersatzforderung hätte nicht nur zur Voraussetzung, daß der Schaden auf ein objektiv rechtswidriges Verhalten zurückzuführen ist, das zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen ohne Rücksicht auf ein bestehendes Vertragsverhältnis (zwischen der Klägerin und den Beklagten) berechtigt, sondern auch, daß der Belangte die Eingriffshandlungen grundsätzlich wissentlich setzt; etwa eine gezielte Verleitung zum Vertragsbruch (vgl. Koziol, Haftpflichtrecht 2 II, 41; Koziol, Die Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte 199 und derselbe, JBl. 1971, 616 ff.; JBl. 1968, 90; JBl. 1969, 213; JBl. 1973, 524; 1 Ob 615/78; 8 Ob 527/79 ua.) oder ein bewußtes Mitwirken in Kenntnis der wahren Sachlage zum Nachteil des Geschädigten (§ 1301 ABGB; 5 Ob 134/68; 5 Ob 521/76; 8 Ob 527/79). Nur in

Ausnahmsfällen, nämlich bei Eingriff in offenkundige Forderungen wurden Dritten eine Haftung für eine bloß fahrlässige Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte auferlegt (vgl. Schilcher-Holzer, JBl. 1974, 445 ff., 512 ff., MietSlg. 33.223 ua.). Im Sinne der die Wissentlichkeit der Eingriffshandlung grundsätzlich als Voraussetzung des Schadenersatzanspruches fordernden Rechtsprechung hat die Klägerin auch die Behauptung aufgestellt, die Beklagten hätten den Eingriff "vorsätzlich und wissentlich" vorgenommen.

Für eine Beurteilung der Rechtssache im dargelegten Sinn fehlt aber die ausreichende Tatsachengrundlage.

Die Beklagten haben der Klage die Behauptung entgegengesetzt, zu den Maßnahmen berechtigt gewesen zu sein und dabei auf den Anwartschaftsvertrag und die "Benützungsregelung" Beilage /C, insbesondere dessen Punkte V. und VI. verwiesen sowie das Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentumsbewerber behauptet. Das Erstgericht hat wohl festgestellt, daß die Streitteile "gleichlautende Benützungsregelungen" zur Kenntnis genommen haben und daß diese Benützungsregelung das Erfordernis der Festlegung der Art der Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna und Schwimmbad durch die Wohnungseigentumsbewerber enthält. Weitere Feststellungen wurden von den Vorinstanzen im Zusammenhang damit aber nicht getroffen. Nach Punkt VI. Abs. 1 der "Benützungsregelung" sind die "Saunas durch den Hausarbeiter oder durch die Gemeinschaft der Wohnungswerber und künftigen Wohnungseigentümer (Miteigentümer) instandzuhalten und zu pflegen und ist zwischen ihnen diesbezüglich eine Vereinbarung zu treffen". Abs. 2 der Bestimmung VI. der genannten Benützungsregelung ordnet an, daß gleichfalls durch die Wohnungswerber und künftigen Wohnungseigentümer (Miteigentümer) mit Mehrheitsbeschluß eine Benützungsregelung festzulegen ist. Ohne ein näheres Eingehen auf diese Vertragsbestimmungen und entsprechende Feststellungen dazu ist aber eine abschließende Beantwortung der Frage, ob die Beklagten hinsichtlich der von ihnen veranlaßten und mit Zustimmung der G*** als Wohnungseigentumsorganisator herbeigeführten Veränderung in Ansehung der Benützung der Sauna objektiv rechtswidrig gehandelt haben und ihnen ein Schuldvorwurf zu machen ist, nicht möglich. Die Verpflichtung der Wohnungseigentumsbewerber zum Abschluß einer Benützungsregelung hinsichtlich der Sauna ist in Punkt VI. Abs. 2 der "Benützungsregelung" enthalten. Abs. 1 der genannten Vertragsbestimmung hat die Verpflichtung der Wohnungseigentumsbewerber zum Abschluß einer darüber hinausgehenden Vereinbarung zum Gegenstand, nämlich über die Art und Weise, wie die "durch den Hausarbeiter oder durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentumswerber ... vorzunehmende Instandhaltung und Pflege der Sauna durchzuführen ist. In der Bestimmung VI. C. 2. der Vereinbarung vom 28. August 1979 (Beilage /B) ist bei der beispielsweisen Aufzählung der unter "Betriebskosten" fallenden Posten bloß von den mit der Betreuung der "allgemeinen Teile der Liegenschaft" verbundenen Auslagen, wie Energie- und Wasserzufuhr die Rede, nicht jedoch von den "Gemeinschaftseinrichtungen", die als Teil der Wohnhausanlage in Punkt II. der Vereinbarung Beilage /B ausdrücklich angeführt sind. Nach Punkt VI. C. 3. ist als Zweck der zu bildenden Kostenreserve auch die Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen genannt. Wenn schließlich im Punkt VI. der "Benützungsregelung" Beilage /C - nach deren Punkt I. 2. an den Gemeinschaftseinrichtungen das Mitbenützungsrecht nach Maßgabe dieser Benützungsregelung besteht - nicht nur eine Benützungsregelung hinsichtlich der Sauna, sondern darüber hinaus auch noch eine Vereinbarung über deren Instandhaltung und Pflege zu treffen ist, so ist ohne Ermittlung der Absicht der Parteien (§ 914 ABGB) eine Vertragsauslegung und damit die Beurteilung der Frage nicht möglich, ob die der Klage zugrundeliegenden Eingriffshandlungen objektiv rechtswidrig waren und den Beklagten dabei ein Verschulden vorwerfbar ist.

Das ausdrücklich auf den Titel der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte gestützte Klagebegehren ist somit noch nicht spruchreif, weshalb die Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen unumgänglich ist. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren den Sachverhalt im aufgezeigten Sinn mit den Parteien zu erörtern, allenfalls auf die Ergänzung des Vorbringens und der Beweisanbote nach § 182 ZPO hinzuwirken und dann die zur abschließenden rechtlichen Beurteilung erforderlichen zusätzlichen Feststellungen zu treffen haben. Unter den gegebenen Umständen erscheint es nicht erforderlich, auf die vom Berufungsgericht aufgeworfene und von der Klägerin in der Revision auch relevierte Frage des Bestehens eines petitorischen Rechtsschutzes eines Wohnungseigentumsbewerbers nach Übergabe des Objektes an ihn gegen einen anderen Wohnungseigentumsbewerber zur Abwehr bloßer Störungen seines Benützungsrechtes einzugehen. Daß einem Wohnungseigentumsbewerber, dem das zugesagte Objekt übergeben wurde, vor Erlangung des Miteigentums Dritten gegenüber, die kein besseres oder gleichwertiges Recht nachweisen, der Schutz nach den §§ 372 ff. ABGB wegen Entziehung der Wohnung, also des Objektes, an dem das ausschließliche Benützungsrecht des Wohnungseigentumsbewerbers besteht, von Lehre und Rechtsprechung

eingeräumt wird (weil dessen Rechtsstellung der des Vorbehaltskäufers oder Mieters vergleichbar ist) (Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 23 WEG; MietSlg. 34.558), hat das Berufungsgericht zutreffend erkannt. Ob einem Wohnungseigentumsbewerber aber petitorischer Rechtsschutz auch zur Störungsabwehr - wie dem Mieter (SZ 50/10 = MietSlg. 29.052/9; MietSlg. 30.047) - gewährt werden soll, und zwar auch gegenüber einem anderen Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich Störungen bei der Benützung von Gemeinschaftsanlagen, kann erst nach Klärung des Umfanges der dem gestörten sowie dem störenden Wohnungseigentumsbewerber zustehenden Benützungsrechte beurteilt werden, zumal bei analoger Rechtsanwendung und Rechtsfortbildung (vgl. Bydlinski in Klang IV/2, 575; Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rdz 5 zu § 372), besondere Vorsicht geboten erscheint. Es war daher der außerordentlichen Revision Folge zu geben und die Rechtssache nach Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf§ 52 ZPO.

Anmerkung

E09200

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00158.86.1014.000

Dokumentnummer

JJT_19861014_OGH0002_0050OB00158_8600000_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at