jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1978/7/14 5Ob640/78

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.07.1978

Norm

ABGB §828 Abs1
ABGB §833 Abs1
ABGB §1009 Abs1
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §1 Abs1
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §1 Abs3
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §14 Abs1
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §15 Abs1
Wohnungseigentumsgesetz 1975 §17

Kopf

SZ 51/115

Spruch

Die dem einzelnen Miteigentümer nach dem allgemeinen bürgerlichen Recht zustehenden Rechtsbehelfe gegen Verletzungen seines Anteilsrechtes werden durch das WEG 1975 nicht beschränkt. Auch im Anwendungsbereich des § 17 WEG 1975 ist der Verwalter im Innenverhältnis nur zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt

OGH 14. Juli 1978, 5 Ob 640/78 (OLG Graz, 3 R 38/78; LG f. ZRS Graz, 15 Cg 136/76)

Text

Die Kläger sind - neben anderen Personen - Miteigentümer (Wohnungseigentümer) der Liegenschaft mit den Häusern X-Straße 34 und 36. In ihrer am 25. Mai 1976 beim Erstgericht eingebrachten Klage behaupten sie, die Beklagte habe im November 1973 und Herbst 1974 als Eigentürmerin der Nachbarliegenschaft mit den Häusern 25, 27, 29 und 31 sowie als Verwalterin der Liegenschaft der Kläger eigenmächtig einen der beiden im Hause X-Straße 36 befindlichen Heizkessel gegen einen leistungsfähigeren ausgetauscht und die auf ihrer Liegenschaft befindlichen vier Häuser an diese erweiterte Heizanlage angeschlossen. Dadurch seien die Bewohner des Hauses X-Straße 36 einer verstärkten Hitzeentwicklung sowie erhöhten Lärm- und Rußbelästigungen ausgesetzt. Die Beklagte sei als Liegenschaftsverwalterin nur zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, nicht jedoch zum Abschluß eines "Servitutsvertrages" bezüglich des Heizwärmebezuges für andere Wohnhäuser berechtigt. Ihr Vorgehen stelle daher einen rechtswidrigen Eingriff in die Miteigentumsrechte der Kläger dar, weshalb die beklagte Partei schuldig sei, 1. den Abschluß der Häuser X-Straße 25, 27, 29 und 31 an die Heizungsanlage im Hause X-Straße 36 zu beseitigen und 2. den Zustand der Heizungsanlage vor Austausch des Kessels 2 durch einen anderen Kessel wieder herzustellen.

Die Beklagte wendete im wesentlichen ein, die Kläger verfügten nur über 22.7% der Miteigentumsanteile und seien daher zur Klage nicht legitimiert. Die Mehrheit der Miteigentümer sei vielmehr mit der von der beklagten Partei getroffenen Regelung einverstanden. An diesen Willen der Mehrheit habe sich die beklagte Partei zu halten. Als

Verwalterin der Liegenschaft der Kläger habe die beklagte Partei auch für einen kostensparenden Bau- und Betriebsaufwand zu sorgen. In diesem Sinne sei die Heizung von vornherein für eine Mehrheit von Wohnblöcken geplant und angelegt worden. Die Häuser X-Straße 34 und 36 sowie 25, 27, 29 und 31 seien auch hinsichtlich der Heizanlage als Einheit geplant worden. Die Kläger hätten schon aus den Planungsunterlagen erkennen müssen, daß nur eine gemeinschaftliche Heizanlage vorgesehen sei. Der Anschluß der weiteren Objekte sei daher keinesfalls ohne Wissen und Verständigung der Kläger erfolgt. Die Heizanlage stelle auch nur zu 2/6 im Miteigentum der Wohnungseigentümer der Häuser X-Straße 34 und 36, im übrigen aber im Miteigentum der beklagten Partei. Die Planung der Anlage habe bereits eine Gesamtheizanlage vorgesehen, die Kläger seien als Genossenschaftsmitglieder an die Beschlüsse der Genossenschaft über die Planung des gesamten Bauvorhabens gebunden. Die Kläger hätten den Heizungsanschluß bei Vertragsabschluß zur Kenntnis genommen und in der Folge durch längere Zeit geduldet, diesem Abschluß daher zugestimmt. Überdies fehle den Klägern ein Rechtsschutzbedürfnis, zumal sich nur zwei Wohnungseigentümer durch Lärmbelästigungen beschwert erachteten; die Klagsführung sei unter diesen Umständen geradezu schikanös, weil sich für die Kläger daraus keinerlei Vorteile ergäben, während die beklagte Partei im Falle einer Klagsstattgebung für die Bewohner der anderen Häuser eine neue Heizanlage errichten müsse.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt, weil die Kläger lastenfreies Eigentum erworben hätten und die Heizanlage in ihrem und im Miteigentum der anderen Wohnungseigentümer stehe. Dadurch, daß die beklagte Partei die Häuser X-Straße 25 bis 31 ohne Zustimmung der Kläger an die Heizanlage angeschlossen habe, habe sie sich widerrechtlich eine Servitut angemaßt. Die Betrauung der beklagten Partei mit der Verwaltung gebe ihr nicht das Recht zum Abschluß eines Servitutsvertrages. Es sei daher sowohl der Anschluß der weiteren Wohnhäuser als auch der Austausch des Kessels durch die beklagte Partei zu Unrecht erfolgt.

Das Berufungsgericht wies in Abänderung des Ersturteiles die Klage ab. Es fehle den Klägern die Aktivlegitimation. Die Frage, ob sich die beklagte Partei eine Servitut angemaßt habe und ob sie zum Austausch des Kessels berechtigt gewesen sei, betreffe nicht nur die Kläger oder die der Klagsführung zustimmenden Wohnungseigentümer, sondern alle Miteigentümer der EZ 1387 KG Baierdorf. Ob dagegen eingeschritten werden solle, könne daher auch nur von allen in Betracht kommenden Wohnungseigentümern gemeinsam entschieden werden. Da die Klage aber nicht von allen Miteigentümern der klägerischen Liegenschaft, die im vorliegenden Falle eine notwendige Streitgenossenschaft bildeten, eingebracht worden sei, sei schon aus diesem Gründe abzuweisen gewesen. Zum selben Ergebnis komme man aber auch dann, wenn man keine notwendige Streitgenossenschaft auf der Klagsseite annehme. Denn die Negatorienklage - und um eine solche handle es sich hier - könne vom einzelnen Miteigentümer nur insoweit erhoben werden, als er dadurch nicht gegen die rechtlich geschützten Interessen der übrigen Miteigentümer verstoße. Dies sei aber hier der Sachlage nach durchaus möglich, da sich die Auswirkungen der Klagsführung auf alle Miteigentümer erstrecke und deren Interesse keineswegs mit jenem der Kläger übereinstimmen müsse. Es müsse daher auch aus diesem Gründe zumindest die Zustimmung aller Miteigentümer zur Prozeßführung einzelner von ihnen verlangt werden.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der klagenden Parteien Folge, hob das Urteil des Berufungsgerichtes auf und verwies die Rechtssache an dieses Gericht zur neuerlichen Entscheidung zurück.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Jeder Teilhaber einer gemeinschaftlichen Sache ist nach den §§ 361, 829 ABGB ein vollständiger Eigentümer seines Anteils. Er kann über diesen, soweit er dadurch in die Rechte seiner Mitgenossen nicht eingreift, allein und ausschließlich verfügen. Es stehen ihm daher zum Schutze seines Anteilsrechtes nicht nur die zur Wahrung des Gesamtrechtes erforderlichen Rechtsbehelfe gegenüber Dritten zur Verfügung, sondern er kann auch Störungen und Eingriffe der anderen Gemeinschafter in sein Anteilsrecht abwehren, wobei es ihm freisteht, dies im possessorischen oder petitorischen Verfahren zu tun (vgl. Klang in Klang[2] III, 1096; Ehrenzweig[2] I/2, 152; Swoboda, Fragen aus dem Miteigentumsrecht, 9; MietSlg. 26 042, 26 043, 24 093; SZ 39/189; SZ 24/178 u, v. a.). Allerdings ist der einzelne Teilhaber, wie sich aus dem zweiten Satz des § 828 ABGB ergibt - wonach bei Uneinigkeit der Teilhaber keiner von ihnen an der gemeinschaftlichen Sache eine Veränderung vornehmen kann, durch die über den Anteil des anderen verfügt würde -, zur Rechtsverfolgung gegenüber Dritten allein nur insoweit befugt, als die Anspruchsdurchsetzung nicht zu einem Eingriff in die Anteilsrechte anderer Teilhaber führt (vgl. MietSlg. 27 064, 27 067). Dieser rechtliche

Gesichtspunkt veranlaßte offenbar das Berufungsgericht im vorliegenden Falle auf der Klagsseite eine notwendige Streitgenossenschaft aller Miteigentümer anzunehmen, doch sind die rechtlichen Voraussetzungen für ein derartiges Erfordernis, wie noch auszuführen sein wird, hier nicht gegeben. Wann eine Veränderung der gemeinschaftlichen Sache oder ihrer Benützung als rechtswidriger Eingriff in das Anteilsrecht eines Miteigentümers anzusehen ist, hängt von der Art der Maßnahme oder Veränderung ab. Handelt es sich um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung, wozu nur solche Maßnahmen gehören, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen und keine besonderen Kosten verursachen (SZ 27/312; EvBl. 1961/220; MietSlg. 28 058, 25 042, 21 053, 21 060 u. v. a.), kann sich ein Minderheitseigentümer dagegen nicht zur Wehr setzen, wenn sie von der Mehrheit angeordnet wurde (§ 833 ABGB). Hingegen kann bei wichtigen Veränderungen im Falle des Widerspruches auch nur eines Miteigentümers die mangelnde Einigkeit nur durch eine Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt werden; ohne eine solche kann jeder Miteigentümer im Rechtsweg die Beseitigung des eigenmächtigen Eingriffes in sein Anteilsrecht und die Wiederherstellung des früheren Zustandes begehren (vgl. JBl. 1960, 337; MietSlg. 22 586, 25 461, 26 047, 26 050). Dieses Recht wäre illusorisch, stunde die Klagslegitimation, wie das Berufungsgericht vermeint, nur allen Miteigentümern gemeinsam zu. Der verletzte Miteigentümer könnte sich dann gegen Übergriffe seiner Teilhaber nicht zur Wehr setzen. Aus dem Wesen der jedem Teilhaber zustehenden Negatorienklage folgt aber, daß er nicht nur die Unterlassung künftiger Eingriffe in sein Anteilsrecht, sondern auch die Beseitigung eigenmächtiger Veränderungen und die Wiederherstellung des vor dem rechtswidrigen Eingriff bestandenen tatsächlichen Zustandes begehren kann (vgl. MietSlg. 23 562). Durch ein derartiges Verlangen wird in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber nicht eingegriffen. Das Berufungsgericht übersieht bei seiner gegenteiligen Ansicht, daß es hier nicht um eine Änderung eines rechtmäßig herbeigeführten Zustandes, sondern um dessen Wiederherstellung geht, zu welchem Verlangen jeder in seinen Anteilsrechten verletzte Teilhaber allein berechtigt ist.

Die vorstehenden, sich aus den Regeln des 16. Hauptstückes des ABGB über die Gemeinschaft des Eigentums ergebenden Rechtsgrundsätze sind auch auf den vorliegenden besonderen Fall anzuwenden, der eine im Wohnungseigentum stehende Liegenschaft betrifft. Das Begehren der vorliegenden Klage ist auf die Beseitigung des Anschlusses von Häusern der Nachbarliegenschaft an die gemeinsame Heizungsanlage der klägerischen Liegenschaft und die Wiederherstellung des vor der zu diesem Zweck vorgenommenen Erweiterung der Heizungsanlage (durch Kesselaustausch) bestandenen Zustandes gerichtet. Sie bezieht sich somit auf Maßnahmen an nicht im Wohnungseigentum stehenden allgemeinen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs. 3 WEG 1948 bzw. 1975; Faistenberger - Barta - Call, Kommentar zum WEG 1975, 60; Meinhart, WEG 1975, 60). Für deren Verwaltung galten nach § 8 Abs. 3 WEG 1948 ganz allgemein die Vorschriften des 16. Hauptstückes des ABGB. Auch das WEG 1975 geht, wie sich aus dem Einleitungssatz seines § 14 Abs. 1 ergibt, grundsätzlich davon aus, daß für die Verwaltung der (allgemeinen Teile der) Liegenschaft das 16. Hauptstück des 2. Teiles des ABGB gilt, doch trifft das WEG 1975 in den §§ 14 ff. teils zur Klarstellung, teils zum Schutze der Wohnungseigentümer für Einzelfälle - denen jedoch der vorliegende nicht zuzuzählen ist - besondere Regelungen. § 15 WEG 1975 erweitert noch die dem einzelnen Miteigentümer nach dem 16. Hauptstück des ABGB zustehenden Beteiligungsrechte der Minderheit an der Verwaltung. Die darüber hinaus dem einzelnen Miteigentümer nach allgemeinem bürgerlichen Recht zustehenden Rechtsbehelfe gegen Verletzungen seines Anteilsrechtes werden durch das Wohnungseigentumsgesetz jedenfalls nicht beschränkt (vgl. Faistenberger a. a. O., 385, 390, 547 ff.; Meinhart a. a. O., 127).

Was nun die Frage anlangt, ob die nach dem Klagebegehren rückgängig zu machenden Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zuzuzählen sind oder wichtige Veränderungen darstellen, die nur einstimmig oder mit Genehmigung des Außerstreitrichters durchgeführt werden hätten dürfen, oder ob sie als darüber hinausgehende direkte Eingriffe in das Miteigentumsrecht zu werten sind, ist davon auszugehen, daß die einen Bestandteil der auf der klägerischen Liegenschaft errichteten Bauwerke bildende und daher mangels Begründung von Sonderrechten im Miteigentum der Kläger stehende Heizungsanlage (vgl. Klang[2] II, 14; Feil, Rechtsgemeinschaft (Miteigentum) Wohnungseigentum, 19; SZ 39/23; EvBl. 1966/512) ursprünglich nur der Beheizung der beiden Häuser (X-Straße 34 und 36) auf der Klagsliegenschaft diente. Daß nach der Absicht der beklagten Partei auch die nunmehr auf ihrer Liegenschaft erbauten Häuser X-Straße 25 bis 31 an diese Heizungsanlage angeschlossen werden sollten, die Zweckwidmung der Anlage also von Anfang an auch die Beheizung dieser Häuser umfaßte, kann den Klägern dann nicht entgegengehalten werden, wenn ihnen beim Erwerb ihrer Miteigentumsanteile dies nicht bekannt war. Der Hinweis der Beklagten auf Baupläne, aus denen sich die tatsächliche Zweckbestimmung der Heizungsanlage ergeben soll, ist ohne rechtliche Bedeutung, weil nach den insoweit unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes die Kläger in Installations- und Heizungspläne

nicht Einsicht genommen haben, hiezu auch nicht verpflichtet waren und überdies eine solche Einsichtnahme nur einem Fachmann richtige Rückschlüsse über die Zweckbestimmung der Heizanlage erlaubt hätte. Auch daß die Kosten der Heizanlage nicht allein von den Eigentümern der Liegenschaft, auf der sie sich befindet, getragen wurden, ist unentscheidend, wenn dies den Klägern beim Erwerb ihrer Liegenschaftsanteile unbekannt war. Das Gegenteil wird von der Beklagten gar nicht behauptet.

Durch den Anschluß von insgesamt vier Häusern der Nachbarliegenschaft hat sich die Beklagte als Eigentümerin dieser Liegenschaft Nutzungsrechte an der zu diesem Zweck vorerst durch Austausch eines Kessels gegen einen leistungsstärkeren erweiterten Heizanlage der Kläger eingeräumt. Die Begründung eines solchen Rechtes eines Dritten auf Bezug von Wärme aus der Heizungsanlage der Kläger, noch dazu ohne besonderes über die anteiligen Heizungskosten hinausgehendes Entgelt, stellt sich in Verbindung mit dem erforderlichen Umbau dieser Heizungsanlage zumindest als eine wichtige Veränderung dar, die über die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft der Kläger weit hinausgeht. Sie hätte daher nur mit Zustimmung aller Miteigentümer vorgenommen werden dürfen. Auf den Charakter dieses Rechtsverhältnisses kommt es dabei nicht weiter an.

Nach den Feststellungen hat die beklagte Partei diese zumindest als wichtige Veränderungen zu beurteilenden Maßnahmen in ihrer Eigenschaft als Verwalter der Liegenschaft der Kläger ohne vorherige Zustimmung der Miteigentümer durchgeführt. Zugleich ist die Beklagte aber Eigentümerin der Nachbarliegenschaft mit den Häusern X-Straße 25 bis 31. Sie ist also, soweit sie dabei eine vertragliche Tätigkeit entfaltete, einerseits als Vertreterin der Kläger in ihrer Eigenschaft als Liegenschaftsverwalterin und anderseits als Eigentümerin der Nachbarliegenschaft aufgetreten und hat somit einen Vertrag mit sich selbst abgeschlossen. Zwar ist der Machthaber nach österreichischem Recht grundsätzlich zum Selbstkontrahieren berechtigt, wenn dabei keine Gefahr einer Interessenkollision besteht und der Abschlußwille des Selbstkontrahenten seinem Auftraggeber gegenüber klar und in einer eine unkontrollierbare Zurücknahme ausschließenden Form geäußert wird (Ehrenzweig[2] I/1, 278; Stanzl in Klang[2]IV/1.817; SZ 44/141; SZ 27/38; EvBl. 1968/3 u. a.). Ob dieses generelle Recht zum Selbstkontrahieren allerdings auch für einen Verwalter einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft gilt, dem nach § 17 WEG 1975 besondere Rechte und Pflichten zukommen (vgl. Meinhart a. a. O., 166, 167), kann hier dahingestellt bleiben. Ebenso bedarf es keiner Erörterung, ob das WEG 1975 mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 29 Abs. 2 WEG 1975, wonach auch Rechtsgeschäfte, die von Wohnungseigentümern (wobei nicht unterschieden wird, ob sie selbst oder durch Vertreter handeln), Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes untereinander oder mit Dritten geschlossen wurden, diesem Gesetz unterliegen, auf das fragliche In-sich-Geschäft der Beklagten anzuwenden ist, und dieses durch ihre Verwaltungsvollmacht nach § 17 Abs. 1 WEG 1975 gedeckt wäre; die Vertretungsrechte der Beklagten als Liegenschaftsverwalterin bestimmen sich nämlich, da sie das Geschäft mit sich selbst ab schloß, im Verhältnis zu ihren Auftraggebern nicht nach ihrer lediglich für das Außenverhältnis bedeutsamen Vollmacht, sondern ihrer für das Innenverhältnis maßgebenden Handlungsbefugnis (Ermächtigung). Es unterliegt keinem Zweifel, daß auch im Anwendungsbereich des § 17 WEG 1975 der Verwalter im Innenverhältnis nur - wie sonst ganz allgemein (vgl. Klang[2] III, 1119; Stanzl in Klang[2] IV/1, 883 f., SZ 23/351 und 28/18, MietSlg. 21 092, 22 063, 25 071, 27 102, 28 071 u. v. a.) - zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt ist (vgl. Faistenberger a. a. O., 439 ff.; Meinhart a. a. O., 161 ff.).

Unzutreffend ist auch die Auffassung der Beklagten, daß die Kläger ein über die Wahrung ihrer Anteilsrechte hinausgehendes konkretes Rechtsschutzinteresse behaupten und nachweisen müssen, um ihre Rechtsverfolgung nicht als schikanös erscheinen zu lassen. Von Schikane könnte nur dann gesprochen werden, wenn die Rechtsausübung der Kläger allein auf die Absicht, die Beklagte zu schädigen, zurückzuführen wäre (vgl. MGA, ABGB[30] § 1295/50), was hier offensichtlich nicht der Fall ist. Ebenso ist auch mit dem allgemeinen Hinweis, daß die Kläger Genossenschafter der beklagten Partei seien, für die Beklagte nichts gewonnen, weil weder behauptet worden noch hervorgekommen ist, daß eine Satzungsbestimmung der beklagten Genossenschaft die gegenständliche Rechtsverfolgung verwehren würde.

Die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreites hängt somit ausschließlich von der Frage ab, ob die Kläger der Änderung der Heizungsanlage und dem Anschluß der Nachbarhäuser vorher oder nachher zugestimmt haben. Da eine ausdrückliche Zustimmung nicht einmal behauptet wurde, käme nur eine konkludente in Frage (§ 863 ABGB). Das

Erstgericht hat eine solche verneint; seine Feststellungen wurden jedoch in der Berufung von der beklagten Partei insbesondere in dieser streitentscheidenden Frage bekämpft. Das Berufungsgericht wird daher nunmehr auf diese Beweisrüge einzugehen haben.

Anmerkung

Z51115

Schlagworte

Rechtsbehelfe des Miteigentümers nach WEG 1975, Verwalter im Anwendungsbereich des § 17 WEG 1975

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0050OB00640.78.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19780714_OGH0002_0050OB00640_7800000_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