

TE OGH 2010/3/25 5Ob272/09z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.03.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch I.V.T. Immobilien Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., 1190 Wien, Zehenthofgasse 16/2, diese vertreten durch Kronberger Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Gunter Z*****, und 2. Lieselotte T*****, beide vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm §16 Abs 3 WEG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juli 2009, GZ 39 R 102/09b-70, womit infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 14. Jänner 2009, GZ 5 Msch 15/06t-63, (in seinem Punkt 2) abgeändert wurde, den

S a c h b e s c h l u s s

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

„Der Erstantragsgegner ist schuldig, das Betreten und die Benützung, letztere auch zur Durchführung von Aufgrabungsarbeiten, des zu seinem Wohnungseigentumsobjekt W2 gehörenden Gartens und der zugehörigen Terrasse zur Durchführung nachstehender Arbeiten (laut Kostenvoranschlag der P***** AG vom 3. 11. 2006 = Beil .J) in der Variante 5 cm-Wärmedämmung) zu dulden:

Anbringung einer Steinwolle-Dämmung von 5 cm und Dünnputz in den Bereichen:

- a) Westfassade der Wohnung Top Nr 1 im Bereich des Erdgeschoßes und des 1. Obergeschoßes, im Bereich der Westfassade des straßenseitig vorgelagerten Gebäudeteils;
- b) Südzwickel des straßenseitig vorgelagerten Gebäudeteils im Bereich des Erdgeschoßes und des 1. Obergeschoßes;
- c) im 1. Obergeschoß Westfassade des Verbindungsteils des vorgelagerten Gebäudeteils zum Hauptgebäude ab Höhe der Decke zwischen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß;
- d) Westfassade des Hauptgebäudes im 1. Obergeschoß ab Höhe der Decke zwischen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß inklusive Attikamauerseite der Wohnung W5;
- e) Nordfassade des Hauptgebäudes im 1. Obergeschoß ab Höhe der Decke zwischen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß inklusive Attikamauerseite in der Länge der Wohnung W5.“

Die Verfahrenskosten erster und zweiter Instanz werden gegenseitig aufgehoben.

Der Erstantragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin die mit 309,69 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin 51,61 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Revisionsrekursbeantwortung der Zweitantragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Text

B e g r ü n d u n g :

Der Erstantragsgegner ist Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3085 GB ***** mit der Grundstücksadresse *****. Mit seinen Anteilen ist das Wohnungseigentum an W2 samt Garten und Terrasse verbunden.

Am 31. 5. 2005 wurde von der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich der Beschluss gefasst, dass nach Maßgabe der vorhandenen Mittel das gesamte Haus mit einer Steinwolle-Wärmedämmung ausgestattet werden sollte. Diese Arbeiten sind aus dem Kostenvoranschlag der P***** AG vom 3. 11. 2006 (Beil ./J) ersichtlich.

Der Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft wurde am 14. 7. 2005 bekannt gemacht. Es erfolgte keine Beschlussanfechtung. Der Beschluss erwuchs in Rechtswirksamkeit.

Die Sanierungsmaßnahmen sind zweckmäßig und zur Erhaltung der Bausubstanz erforderlich.

Bei Anbringung der Wärmedämmung müssen die Terrasse und der Garten des Erstantragsgegners insofern benützt werden, als ein Teil der Terrasse aufgestemmt werden muss, um die Sockelsanierung fachgerecht durchführen zu können. In weiterer Folge hat dort die Fassadensanierung zu erfolgen. Die am Gebäude festgestellte Rissbildung kann nicht durch eine andere Maßnahme als die geplante Wärmedämmung dauerhaft verhindert und hintangehalten werden. Allein die Verspachtelung der Risse stellt keine dauerhafte Lösung dar. Diese Risse im Mauerwerk sind auch nicht nur ein optischer Mangel, bei Nichtsanierung würden diese bestandschädigend wirken.

Der Erstantragsgegner verweigert den Zutritt zu seinem Garten und seiner Terrasse und drohte für den Fall der Durchführung der Sanierungsarbeiten unter Verwendung der zu seinem Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Flächen die Einbringung einer Besitzstörungsklage an.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren ursprünglich acht Wohnungseigentümer, den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin, Eigentümerin der Wohnung W7, zur Duldung hinsichtlich jener durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft gedeckten Arbeiten zu verpflichten. Der Erstantragsgegner soll insbesondere zur Duldung des Betretens und der Benützung des zu seinem Wohnungseigentumsobjekt W2 gehörigen Gartens und der Terrasse zur Durchführung der im Spruch näher bezeichneten Arbeiten inklusive Betretungs- und Aufgrabungsarbeiten verpflichtet werden.

Schon in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag - eine Schlichtungsstelle ist hier nicht vorgeschaltet - bezogen sich die Antragsteller auf den Mehrheitsbeschluss über die Anbringung einer Steinwolle-Wärmedämmung an den Fassaden des Hauses. Die Arbeiten stellten notwendige Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft dar, die auch zur Behebung eines ernststen Schadens des Hauses erforderlich seien.

Dennoch verweigerten die Antragsgegner die Duldung dieser Arbeiten, der Erstantragsgegner überdies die Duldung des Betretens und der Benützung des Gartens und der Terrasse seines Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer der Durchführung der Erhaltungsarbeiten.

Die Antragsgegner bestritten das Begehren und beantragten dessen Abweisung. Es handle sich nicht um notwendige Erhaltungsarbeiten an den Außenfassaden der Liegenschaft, außerdem seien die geplanten Arbeiten nicht geeignet, Ursachen der Schäden zu beseitigen. Sie erachteten sich an den Beschluss der Eigentümergemeinschaft als nicht gebunden, da es kein Gesamtfinanzierungs- und Sanierungskonzept gebe.

Das Erstgericht gab beiden Duldungsbegehren für die aus dem Spruch ersichtlichen Arbeiten statt. Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen erkannte es in rechtlicher Hinsicht, dass § 16 Abs 3 WEG die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichte, das Betreten und die Benützung ihres Wohnungseigentumsobjekts insoweit zu dulden, als solche Eingriffe zur Erfüllung der die Eigentümergemeinschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG treffenden Erhaltungspflicht erforderlich seien.

Die Antragsgegner seien an den Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft jedenfalls gebunden. Das betreffe auch Eingriffe gemäß § 29 WEG zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen. Die Antragsgegner hätten nämlich die Anfechtung des Eigentümergemeinschaftsbeschlusses unterlassen.

Unabhängig davon habe das Beweisverfahren aber ergeben, dass zur Beseitigung der entstandenen Rissbildung an der Fassade und der dadurch zu befürchtenden weiteren Schäden die beschlossenen Arbeiten erforderlich seien. Durch keine andere Maßnahme als durch die geplante Wärmedämmung könne die Rissbildung dauerhaft verhindert werden. Als bestandschädigender Schaden stellten diese Risse jedenfalls einen ernststen Schaden des Hauses dar.

Weil feststehe, dass zur Anbringung der Wärmedämmung auch die Terrasse und der Garten des Erstantragsgegners benützt werden müssten, um die Sockelsanierung fachgerecht durchzuführen und die Fassade in diesem Bereich in Anspruch genommen werden müsse, sei das Begehren der Antragsteller auf Duldung insgesamt gerechtfertigt.

Dem dagegen von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies das Begehren auf Duldung der gesamten, im Kostenvoranschlag der P***** AG vom 3. 11. 2006 enthaltenen Arbeiten (Punkt 1 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses) zurück. Des Weiteren wies es mit Sachbeschluss das Begehren, der Erstantragsgegner habe das Betreten und die Benützung seines Wohnungseigentumsobjekts zu dulden (Punkt 2 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses), ab.

Gegen einen Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer stehe der Minderheit gemäß §§ 24 Abs 6 und 29 Abs 1 WEG das Recht auf Beschlussanfechtung zu. Die Mehrheit hingegen habe keinen Anspruch, beim Außerstreitrichter die Genehmigung der mehrheitlich beschlossenen Veränderung zu erwirken. Deshalb sei auch in § 52 Abs 1 WEG eine solche Angelegenheit nicht ins wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen. Mangels Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs wies daher das Rekursgericht das entsprechende Begehren zurück (dieser Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung ist mangels Anfechtung nicht mehr Gegenstand der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof).

Die Abweisung des Duldungsbegehrens gegen den Erstantragsgegner auf Betreten und Benützung seines Wohnungseigentumsobjekts gründete das Rekursgericht auf das Fehlen der Aktivlegitimation der Antragsteller. Die Durchsetzung eines Duldungsanspruchs nach § 16 Abs 3 zweiter Satz WEG stehe ausschließlich der Eigentümergemeinschaft zu. Diese treffe nämlich auch die Entschädigungspflicht (LGZ Wien MietSlg 55.467; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ Rz 43 zu § 16 WEG; Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 125). Die Legitimationsfrage wurde hiebei vom Rekursgericht deshalb aufgeworfen, weil der Erstantragsgegner die Berechtigung der Antragsteller zur Durchsetzung des Begehrens insgesamt bestritten hatte.

Den ordentlichen Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss erklärte das Rekursgericht für zulässig, weil keine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Aktivlegitimation zur Durchsetzung eines Anspruchs nach § 16 Abs 3 zweiter Satz WEG iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der ursprünglichen Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens mit den Anträgen auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Hilfsweise wird beantragt, den angefochtenen Sachbeschluss aufzuheben und dem Rekursgericht eine neuerliche Entscheidung aufzutragen. Hilfsweise wird weiters beantragt, die Parteibezeichnung der Antragsteller von diesen auf die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, zu berichtigen und dem Antrag stattzugeben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig und im Sinn des Begehrens um Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nach Berichtigung der Parteibezeichnung der Antragsteller auf die Eigentümergemeinschaft des Hauses auch berechtigt.

Hingegen ist die Revisionsrekursbeantwortung der Zweitantragsgegnerin unzulässig, weil sich der bekämpfte Sachbeschluss nicht gegen sie richtet und in ihre Interessen nicht einzugreifen vermag (§ 2 AußStrG).

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist - wie bereits ausgeführt - nur mehr das Begehren, den Erstantragsgegner zu verpflichten, das Betreten und die Benützung des zu seinem Wohnungseigentumsobjekt

gehörenden Gartens und der dazugehörigen Terrasse zur Durchführung der von der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossenen Arbeiten zu dulden. Dabei geht es inhaltlich um eine Durchsetzung der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers, das Betreten und die Benutzung des in seinem Wohnungseigentum stehenden Objekts zu dulden, soweit solche Eingriffe zur Erfüllung der die Eigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG treffenden Erhaltungspflicht, das heißt konkret im Interesse der Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft und im Interesse der Behebung ernster Schäden des Hauses, erforderlich sind (vgl A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Rz 63 zu § 16 WEG). Für vermögensrechtliche Nachteile, die der Wohnungseigentümer dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen (§ 16 Abs 3 letzter Satz WEG).

Wer im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG zur Durchsetzung solcher Duldungspflichten legitimiert ist, wird im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Nach Ansicht mancher Autoren ergibt sich die Legitimation der Eigentümergemeinschaft offenbar schon aus der sie treffenden Entschädigungspflicht (Würth/Zingher/Kovanyi, aaO²¹ Rz 43 zu § 16 WEG; Illredits, Das Wohnungseigentum³ Rz 397).

Letztlich ergibt sich aber die - ausschließliche - Sachlegitimation der Eigentümergemeinschaft auch daraus, dass die Durchführung von Erhaltungsarbeiten allein in ihre Kompetenz fällt. Die in § 18 Abs 1 WEG geregelte Teilrechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung bedingt in diesem Bereich ihre ausschließliche Sachlegitimation (5 Ob 261/03y = SZ 2003/153; 5 Ob 261/08f; RIS-Justiz RS0108020; RS0109188). Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass die durch einen rechtswirksamen Beschluss der Eigentümergemeinschaft (§ 24 WEG) gedeckte Durchsetzung der Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft gemeinschaftliches Vorgehen erfordert, weil es um die Interessen aller Gemeinschaftler geht und damit Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden (vgl RIS-Justiz RS0109188); dies insbesondere bei Maßnahmen zur Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft zur Abwendung ernster Schäden des Hauses.

Gesteht § 18 Abs 1 WEG der Eigentümergemeinschaft im bestimmten Umfang Rechtspersönlichkeit zu, so muss dies im Innen- wie im Außenverhältnis gleichermaßen durchschlagen (H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, aaO Rz 82 zu § 18 WEG; zur Legitimation der Gemeinschaft im Außerstreitverfahren siehe auch Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, Band XVIII Veröffentlichungen Boltzmann-Institut [1997] 76 f und 82 ff).

Dass in bestimmten Verfahren das Gesetz ausdrücklich die Passivlegitimation der übrigen Wohnungseigentümer normiert, wie etwa in § 24 Abs 6 WEG oder § 29 Abs 1 WEG bzw § 30 Abs 1 WEG, steht dem nicht entgegen, handelt es sich doch in diesen Fällen um Fragen der internen Willensbildung zwischen den Wohnungseigentümern (vgl H. Löcker aaO Rz 81 unter Hinweis auf die EB zur RV 989 BlgNR XXI. GP, 62 f).

Wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, ist daher in Angelegenheiten des § 16 Abs 3 zweiter Satz WEG im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG eine ausschließliche Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zur Durchsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft iSd § 24 WEG auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu bejahen.

Zur Berichtigung der Parteibezeichnung:

Der Oberste Gerichtshof hat ausgesprochen, dass im neuen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren in Fällen, in denen sich der Antrag seinem Sachvorbringen nach eindeutig gegen eine Person in ihrer bestimmten Eigenschaft richtet, eine jederzeitige Änderung der ursprünglich unrichtig bezeichneten Partei ohne formelle Beschlussfassung darüber zulässig ist, was jedenfalls in jenen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gilt, für die nicht eine sukzessive Zuständigkeit der Gerichte nach vorheriger Anrufung der Schlichtungsstelle iSd §§ 39, 40 MRG vorgesehen ist (5 Ob 93/07y = wobl 2007/135 [Call]; RIS-Justiz RS0113769 [T2]; 5 Ob 108/09g). Aus einem Antrag muss sich nur genau bestimmen lassen, wer gegen wen ein Recht geltend macht, insofern schadet auch eine andere - wenn auch unrichtige - Bezeichnung nicht (vgl Rechberger in Rechberger, AußStrG Rz 5 zu § 2 unter Hinweis auf Mayr/Fucik, Das neue Verfahren außer Streitsachen³, Rz 86).

Eine Erörterung der Legitimationsfrage zur Möglichkeit einer Berichtigung durch die Antragstellerin selbst unterblieb im bisherigen Verfahren. Bereits im verfahrenseinleitenden Antrag stützten sich die ursprünglichen Antragsteller jedoch auf Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sowie darauf, dass es sich um die Durchsetzung von Maßnahmen der Verwaltung handle. Das lässt den (eindeutigen und unmissverständlichen) Schluss zu, sie hätten in diesem Rahmen, also als Eigentümergemeinschaft, das Begehren gegen jene Wohnungseigentümer gestellt, die sich der

Durchsetzung der Erhaltungsarbeiten widersetzten und sich nur in der Parteibezeichnung vergriffen.

Schon in der Entscheidung 5 Ob 165/03f = MietSlg 55.676/34 wurde die Ansicht vertreten, dass bei der Berichtigung der Parteibezeichnung von einer klagenden Eigentümergeinschaft auf ihre Mitglieder „großzügig zu verfahren“ sei und bei klarer Sachlage die Berichtigung von Amts wegen zu erfolgen habe (5 Ob 287/05z). Es ist daher auch im vorliegenden Fall eine (amtswegige) Berichtigung der Parteibezeichnung der Antragstellerin vorzunehmen. Die Parteien waren demgemäß schon im Kopf der Entscheidung so anzuführen, wie es der Rechtslage entspricht (RIS-Justiz RS0039666 [T11]).

Soweit der Erstantragsgegner gegen die Duldungsverpflichtung (im Ergebnis auch in der Revisionsrekursbeantwortung) noch einwendet, diese sei durch die Leistung einer angemessenen Entschädigung und Wiederherstellungspflichten bedingt, ist abschließend klarzustellen, dass das Ausmaß von Beeinträchtigungen hier - wie in der Regel - erst nach Durchführung der Arbeiten abschätzbar ist. Danach steht es dem Antragsgegner frei, so er nicht ohnedies angemessen entschädigt wird oder eine Wiederherstellung erfolgt, im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG von der Eigentümergeinschaft den Ersatz von Vermögensschäden zu verlangen. Eine Bedingung für die Duldung stellt die Entschädigung jedenfalls nicht dar, sondern vielmehr deren Folge.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Die in den Spruch aufgenommenen Arbeitsleistungen entsprechen wort- und inhaltsgleich der spruchmäßigen Formulierung bereits im erstinstanzlichen - insoweit wiederhergestellten - Sachbeschluss; gegen Art und Umfang derselben wird in der Revisionsrekursbeantwortung der Antragsgegner nichts Substantielles vorgebracht, sodass sich weitergehende inhaltliche Ausführungen hiezu erübrigen können (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Für die von Billigkeitserwägungen getragene Kostenaufhebung war maßgeblich, dass die Antragstellerin letztlich nur mit einem von zwei Begehren durchgedrungen ist.

Als Bemessungsgrundlage für das Revisionsrekursverfahren war nach § 10 Abs 3 lit a/aa RATG ein Betrag von 2.000 EUR zu Grunde zu legen.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E93884

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:00500B00272.09Z.0325.000

Im RIS seit

16.06.2010

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2013

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