

# TE OGH 2018/3/13 50b8/18i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.03.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. J\*\*\*\*\*, 2. E\*\*\*\*\*, 3. A\*\*\*\*\*, 4. R\*\*\*\*\*, 5. Mag. M\*\*\*\*\*, 6. G\*\*\*\*\*, 7. B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\*, 8. E\*\*\*\*\*, 9. S\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Susanne Schuh, Rechtsanwältin in Perchtoldsdorf, gegen die beklagte Partei Z\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Pullez, Dr. Robert Gschwandtner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Ausschließung eines Wohnungseigentümers gemäß § 36 WEG 2002 (Streitwert 9.000 EUR) über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. Oktober 2017, GZ 64 R 75/17b-47, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 6. Juni 2017, GZ 11 C 93/16y-38, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionsbeantwortung der 8.-klagenden Partei wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der 1.- bis 7.-

und 9.-klagenden Partei deren mit 1.020,62 EUR (darin 170,10 EUR) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* mit der Adresse \*\*\*\*\*, R\*\*\*\*\*. Die Beklagte ist mit sechs Wohnungseigentumsobjekten und insgesamt 285/1283-Anteilen zu 22 % der Gesamtliegenschaft Anteilseignerin. Alle Kläger gemeinsam verfügen über 1339/2566-Anteile, mit denen jeweils Wohnungseigentum verbunden ist. 53/2566-Anteile hievon entfallen auf die 8.-Klägerin (B-LNr 52). Ihr steht allerdings nur ein halber Mindestanteil zu, ihr Wohnungseigentumspartner (B-LNr 51) hat sich am Verfahren nicht beteiligt. Die übrigen Kläger verfügen über insgesamt 1286/2566-Anteile der Liegenschaft, das sind 50,1 % der Gesamtanteile und 64 % der Anteile ohne Berücksichtigung derjenigen der Beklagten.

Das Erstgericht gab der Ausschlussklage statt. Es bejahte die aktive Klagslegitimation, weil auch unter Außerachtlassung der 8.-Klägerin die für die Klageführung erforderliche einfache Mehrheit an Anteilen der Eigentümer erreicht sei. Die von den Mietern der Beklagten ausgehenden Missstände und Störungen seien so massiv, dass sie den Ausschluss der Beklagten rechtfertigen, die nicht für eine Beseitigung Sorge getragen habe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nur insoweit statt, als es das Klagebegehren der 8.-Klägerin abwies. Im Übrigen bestätigte es das Ersturteil. Die geltend gemachten Verfahrensmängel seien zu verneinen. Im Hinblick darauf, dass beide Eigentümerpartner nur gemeinsam agieren dürften und sie in Ansehung ihres Objekts als notwendige Streitgenossen nach § 14 ZPO anzusehen seien, müsse das Begehren der ohne ihren Eigentümerpartner handelnden 8.-Klägerin mangels Sachlegitimation abgewiesen werden. Dies ändere aber nichts an der aktiven Klagelegitimation der anderen Kläger, die die Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer bildeten. Diese seien zwar als einheitliche Streitpartei anzusehen. Die Klage könne aber bezüglich einzelner Streitgenossen wegen Fehlens von nur sie betreffenden ausschließlich personenbezogenen Prozessvoraussetzungen zurückgewiesen werden, sodass der Mangel der Sachlegitimation der 8.-Klägerin die Klagestattgebung für die übrigen Mitkläger nicht hindere, weil das Mehrheitserfordernis jedenfalls erfüllt sei. Die erstgerichtliche Beurteilung des Verhaltens der Mieter der Beklagten als rücksichtslos bzw grob ungehörig iSd § 36 Abs 1 Z 3 erster Fall WEG 2002 sei zu teilen. Auch die Wiederholungsgefahr sei ungeachtet des Umstands, dass die unangenehmsten Mieter der Beklagten bei Schluss der Verhandlung bereits ausgezogen gewesen seien, zu bejahen. Das Berufungsgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 5.000 EUR übersteigend und ließ die ordentliche Revision zur Frage der mangelnden aktiven Klagelegitimation des einzelnen Eigentümerpartners und deren Konsequenzen auf die übrigen Kläger zu.

In der ordentlichen Revision begehrt die Beklagte die Abänderung der berufsgerichtlichen Entscheidung im Sinn der gänzlichen Klageabweisung mangels Aktivlegitimation, hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Alle Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist ungeachtet des gemäß § 508a Abs 1 ZPO nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig, weil sie keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzeigt.

1. Eine einzige ausführlich begründete Entscheidung ohne Kritik im Schrifttum reicht für das Vorliegen einer gesicherten Rechtsprechung aus (RIS-Justiz RS0103384). Selbst bei fehlender ausdrücklicher Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer konkreten Fallgestaltung liegt dann keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO vor, wenn das Gesetz selbst eine klare, dh eindeutige Regelung trifft (RIS-Justiz RS0042656). Dass eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt, bedeutet keineswegs, dass die Entscheidung von der Lösung einer iSd § 502 Abs 1 ZPO erheblichen Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, zumal Besonderheiten der Fallgestaltung eine richtungsweisende, die Rechtsentwicklung vorantreibende und für zukünftige Entscheidungen nutzbringende Judikatur des Obersten Gerichtshofs sogar eher ausschließt (RIS-Justiz RS0102181).

2. In ihrer Revision macht die Beklagte geltend, seit der Entscheidung 5 Ob 165/00a gehe der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit der nunmehr einhelligen Lehre davon aus, die Kläger einer Ausschlussklage nach § 36 WEG bildeten eine einheitliche Streitpartei. Daraus schließt sie, ein Abweisungsgrund nur in Ansehung eines Streitgenossen müsse jedenfalls zur Abweisung des gesamten Klagebegehrens führen, zumal sich die vom Berufungsgericht zitierte Entscheidung 7 Ob 316/00x nur mit dem Fehlen personenbezogener, auf einen einzelnen Streitgenossen beschränkter Prozessvoraussetzungen befasse.

3.1. Im Revisionsverfahren ist nicht mehr strittig, dass die besondere Ausformung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Wohnungseigentumspartnern ein gemeinsames Auftreten bei Geltendmachung der Ansprüche eines Wohnungseigentümers erfordert (vgl RIS-Justiz RS0035415) und die Wohnungseigentumspartner – insoweit gleich notwendigen Streitgenossen nach § 14 ZPO – nur zusammen die Rechtsstellung eines einzigen Wohnungseigentümers haben, sodass sie in einem gerichtlichen Verfahren, sei dies nun streitig oder außerstreitig, nur einvernehmlich vorgehen können und die mangelnde Beteiligung des Wohnungseigentumspartners, jedenfalls im streitigen Verfahren, auch nicht sanierbar ist (5 Ob 303/03z = immolex 2004, 249 mwN). Für die weitere Beurteilung ist daher von der mangelnden Sachlegitimation der allein auftretenden 8.-Klägerin auszugehen, deren Klage vom Berufungsgericht unbekämpft abgewiesen wurde.

3.2. Eine ausdrückliche Aussage des erkennenden Senats zur Frage, inwieweit sich die mangelnde Sachlegitimation eines einzelnen Wohnungseigentumspartners auf die aktive Klagelegitimation der unverändert die Mehrheit der übrigen herstellenden anderen Kläger auswirkt, findet sich – wie die Beklagte selbst erkennt – in der Entscheidung

5 Ob 18/96. In einem vergleichbaren Fall führte der Senat aus, für den (dort) Beklagten sei nichts daraus zu gewinnen, dass der (dort) 7.-Kläger als bloßer Halfteigentümer des Mindestanteils nicht allein ohne Zustimmung seiner Ehegattin als Ausschlusskläger tätig werden dürfte, weil die anderen Kläger ohnedies die Mehrheit der übrigen Miteigentümer bildeten. Die Entscheidung erging zwar noch zur Rechtslage nach § 22 Abs 1 WEG 1975, die aber insoweit durch das WEG 2002 keine wesentliche Änderung erfuhr. Im Schrifttum wurde diese Entscheidung nicht kritisiert, auch die im Folgenden zu erörternde Entscheidung 5 Ob 165/00a (wobl 2001/12 [Oberhofer]) lehnte sie keineswegs ab. Allerdings setzte sich 5 Ob 18/96 nicht explizit mit der Frage nach materieller Streitgenossenschaft oder aber einheitlicher Streitpartei der Wohnungseigentümer bei der Ausschließungsklage auseinander. Auch wenn man aus diesem Grund noch nicht von einer gesicherten Rechtsprechung ausgehen wollte, liegt jedenfalls in Bezug auf den hier zu beurteilenden Sachverhalt eine klare und eindeutige gesetzliche Regelung vor, deren Anwendung auf den Einzelfall durch das Berufungsgericht keinen Bedenken begegnet.

3.3. In 5 Ob 165/00a lehnte der erkennende Senat mit ausführlicher Begründung die damals in der Lehre (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG 1975, § 22 Rz 6; Würth in Rummel ABGB II 2 § 22 WEG Rz 2; Palten, Wohnungseigentumsrecht<sup>2</sup> Rz 229) vertretene Auffassung, die einzelnen Wohnungseigentümer der Ausschließungsklage seien als materielle Streitgenossen anzusehen, ab. Die mit Mehrheit ausgestatteten Miteigentümer, die die Klage erhoben haben, seien vielmehr als einheitliche Streitpartei iSd § 14 ZPO anzusehen, weil der Klage nur zur Gänze Folge gegeben werden könne oder sie zur Gänze abzuweisen sei. Allerdings ging es damals um die Frage der Säumigkeit einzelner bei der Mehrheit der übrigen Miteigentümer mitgezählter ursprünglicher Kläger bei Erhebung von Berufung und Revision (vgl den hieraus gebildeten Rechtssatz RIS-Justiz RS0113760) und die Auswirkungen einer im Verfahren mit einem der Kläger getroffenen Ruhensvereinbarung. Zum hier zu beurteilenden Problem der mangelnden Sachlegitimation einer an sich für die Mehrheit der übrigen gar nicht erforderlichen Anteilseignerin nahm diese Entscheidung hingegen nicht Stellung.

3.4. Die vom Berufungsgericht zitierte Entscheidung 7 Ob 316/00x ist nicht unmittelbar einschlägig. Sie befasste sich mit dem Fehlen personenbezogener Prozessvoraussetzungen bei einem der Kläger (völkerrechtliche Immunität) einer einheitlichen Streitpartei in einem Statusprozess und verneinte eine Erstreckungswirkung eines typischerweise nur einen Streitgenossen betreffenden Prozesshindernisses auf die übrigen Streitgenossen.

3.5. Auszugehen ist von § 36 WEG 2002, der der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer die aktive Klagelegitimation für die Ausschließungsklage zuerkennt, die nach herrschender Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0113758) und Lehre (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>4</sup>, § 36 WEG Rz 20 mwN) nach Mindestanteilen zu berechnen ist. Die „Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“ ist aber kein parteifähiges Gebilde, sie setzt sich nur (meist) aus mehreren Mit- und Wohnungseigentümern zusammen. Eine Klagelegitimation der Eigentümergemeinschaft ist hingegen zu verneinen (RIS-Justiz RS0113761).

3.6. Schon das Berufungsgericht verwies richtig auf die herrschende Rechtsprechung, wonach die klagende Mehrheit an sich als einheitliche Streitpartei iSd § 14 ZPO anzusehen ist (RIS-Justiz RS0113758). Allerdings ergibt sich aus der materiell-rechtlich eindeutig geregelten (vgl RIS-Justiz RS0107961) Sachlegitimation der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer unmissverständlich, dass jedenfalls im Ausschließungsverfahren nach § 36 WEG 2002 keine notwendige Streitgenossenschaft sämtlicher Wohnungseigentümer anzunehmen ist. Eine einheitliche Streitpartei iSd § 14 ZPO, die dann vorliegt, wenn sich die Urteilswirkungen kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses („anspruchgebunden“) oder kraft gesetzlicher Vorschrift („wirkungsgebunden“) auf sämtliche Streitgenossen erstreckt, ist nämlich nicht immer eine notwendige Streitgenossenschaft, sondern nur dann, wenn kraft Gesetzes die Klage nur von oder gegen alle Rechtsgenossen gemeinsam angebracht werden kann. Sonst schafft die prozessrechtliche Regelung keinen Zwang zur Klage von oder gegen alle Berechtigten gemeinsam, sodass – mit Ausnahme der Fälle, in denen die einheitliche Streitpartei kraft Gesetzes besteht – nur die materiell-rechtliche Beurteilung des Streitgegenstands als Kriterium bleibt (Schneider in Fasching/Konecny II/13 § 14 ZPO Rz 2; 9 Ob 33/08f = Zak 2010/53). Eine notwendige Streitgenossenschaft in diesem Sinn liegt im Zweifel nur dann vor und führt zur Klageabweisung, wenn wegen Nichterfassung aller Teilhaber die Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch verschiedene Entscheidungen entsteht, was nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen ist (RIS-Justiz RS0035479, RS0035496 [T7]).

3.7. Hier ist nach der gesetzlichen Regelung der Aktivlegitimation in § 36 WEG 2002 im Zusammenhang mit den Grundsätzen der Entscheidungen 5 Ob 18/96 und 5 Ob 165/00a zwar davon auszugehen, dass die einzelnen nach

Summe ihrer Anteile aktivlegitimierten Kläger in ihrer Eigenschaft als Mehrheit als einheitliche Streitpartei iSd § 14 ZPO anzusehen sind, weil insoweit ein unterschiedliches Ergebnis hinsichtlich einzelner Kläger nicht in Betracht kommt. Eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinn einer zwingenden Beteiligung auch der übrigen, für die Mehrheit nicht erforderlichen Wohnungseigentümer ist dem Gesetz aber nicht zu entnehmen, sodass der Umstand, dass ein für die Ermittlung der Mehrheit nicht erforderlicher Wohnungseigentümer ohne seinen Wohnungseigentumspartner klagt, nicht auf die bei Streitanhängigkeit bereits vorliegende Legitimation der übrigen Kläger als Mehrheit iSd § 36 WEG 2002 durchschlägt.

4. Da sich das Berufungsgericht an diesen Erwägungen orientiert und sie auf den hier zu beurteilenden Sachverhalt jedenfalls vertretbar angewendet hat, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor.

5. Ein in zweiter Instanz verneinter Mangel des Verfahrens erster Instanz (hier: Nichtdurchführung des Lokalaugenscheins) ist in dritter Instanz nicht mehr anfechtbar (RIS-Justiz RS0042963). Die hierfür gebotene Begründung ist durch die Aktenlage gedeckt (vgl RIS-Justiz RS0043166), ging doch das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass die Feststellungen des Erstgerichts über die einzelnen Vorfälle einen längeren Zeitraum (beginnend bereits im Jahr 2014) betreffen und diese teilweise noch über den Zeitpunkt der Klageeinbringung andauerten. Da sich die Beklagte bis zur Klage und auch danach nicht ausreichend darum kümmerte, dass die Probleme mit ihren Mietern beseitigt wurden, ist die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden. Selbst wenn ein Lokalaugenschein die (momentane) Beseitigung sämtlicher Misstände ergeben hätte, wäre daraus nicht auf einen ausreichenden glaubhaften Willen der Beklagten zur Besserung zu schließen, der die Wiederholungsgefahr ausschließen könnte. Auch insoweit liegt keine unvertretbare Fehlbeurteilung vor.

6. Damit war die Revision zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 510 Abs 3 ZPO).

7. Da die Abweisung der Klage der 8.-Klägerin durch das Berufungsgericht im Revisionsverfahren unbekämpft blieb, war die Revisionsbeantwortung der 8.-Klägerin als unzulässig zurückzuweisen.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 46, 50 ZPO.

Den Grundsätzen der berufungsgerichtlichen Kostenentscheidung entsprechend waren der 3.-Kläger und die 9.-Klägerin als Wohnungseigentumspartner als einheitliche Wohnungseigentümer zu werten, sodass sich die Kosten für die Revisionsbeantwortung auf insgesamt acht Wohnungseigentümer aufteilen. Im Hinblick auf die Zurückweisung der Revisionsbeantwortung der 8.-Klägerin sind den übrigen Klägern 7/8 ihrer tarifgemäß verzeichneten Revisionsbeantwortungskosten zuzusprechen.

#### **Textnummer**

E121236

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

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00008.181.0313.000

#### **Im RIS seit**

27.04.2018

#### **Zuletzt aktualisiert am**

11.06.2019

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)