

Anonymisierte Fassung

C-433/19 – 1

Rechtssache C-433/19 Vorabentscheidungsersuchen

Eingangsdatum:

6. Juni 2019

Vorlegendes Gericht:

Oberster Gerichtshof (Österreich)

Datum der Vorlageentscheidung:

21. Mai 2019

Rechtsmittelführerin:

Ellmes Property Services Limited

Rechtsmittelgegner:

SP

| |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| Eingetragen in das Register des Gerichtshofes unter der Nr. <u>11177 53</u> |
| Luxemburg, den <u>07. 06. 2019</u> |
| Fax/E-mail: <u>7</u> |
| eingegangen am: <u>06.06.2019</u> |
| Der Kanzler, im Auftrag Maria Krausenböck Verwaltungsrätin |

**REPUBLIK ÖSTERREICH
OBERSTER GERICHTSHOF**

[OMISSIS]

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht [OMISSIS] in der Rechtssache der klagenden Partei SP, 5700 Zell am See, [OMISSIS] gegen die beklagte Partei Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [OMISSIS] Vereinigtes Königreich, [OMISSIS] wegen Unterlassung, aus Anlass des Revisionsrekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 30. Jänner 2019, [OMISSIS] mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Zell am See vom 5. November 2018 [OMISSIS] abgeändert wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst: [Or. 2]

DE

A. Dem Gerichtshof der Europäischen Union werden folgende Fragen zur Vorabentscheidung vorgelegt:

1. Ist Art 24 Nr 1 Unterabs 1 erste Alternative der Verordnung (EU) Nr 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die Gerichtliche Zuständigkeit, die Anerkennung und die Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (im Folgenden: Brüssel-Ia-VO) dahin auszulegen, dass Klagen eines Wohnungseigentümers, die einem anderen Wohnungseigentümer verbieten wollen, sein Wohnungseigentumsobjekt, insbesondere dessen Widmung eigenmächtig ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu ändern, die Geltendmachung eines dinglichen Rechts zum Gegenstand haben?

2. Für den Fall dass diese Frage verneint wird:

Ist Art 7 Nr 1 Buchstabe a der Brüssel-Ia-VO dahin auszulegen, dass die in Punkt 1 genannten Klagen vertragliche Ansprüche zum Gegenstand haben, die am Ort der gelegenen Sache zu erfüllen sind?

B. [OMISSIS] [Aussetzung des Verfahrens]

B e g r ü n d u n g :

I. Sachverhalt

Beide Parteien sind Wohnungseigentümer eines in Zell am See, Österreich gelegenen Hauses. Der Kläger, Wohnungseigentümer der Wohnung Nr 10, hat dort seine Wohnanschrift. Die beklagte Gesellschaft, Wohnungseigentümerin der Wohnung Nr 20, hat ihren Sitz im [Or. 3] Vereinigten Königreich. Sie benutzt ihr Wohnungseigentumsobjekt, das zu Wohnzwecken gewidmet wurde, zu touristischen Zwecken, indem sie es regelmäßig an Feriengäste vermietet.

II. Vorbringen und Anträge der Parteien

Der Kläger begehrt in seiner beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachten Klage die Unterlassung der widmungswidrigen und mangels Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eigenmächtigen touristischen Nutzung, die das Wohnungseigentumsrecht des Klägers beeinträchtigt. Er berief sich auf den Gerichtsstand des Art 24 Nr 1 Unterabs 1 erste Alternative der Brüssel-Ia-VO.

Die Beklagte erhob die Einrede der örtlichen und internationalen Unzuständigkeit.

III. Bisheriges Verfahren

Das Gericht erster Instanz (Bezirksgericht Zell am See) verneinte seine örtliche und internationale Zuständigkeit. Der Rechtsstreit um eine privatrechtliche

Nutzungsvereinbarung zwischen Wohnungseigentümern berühre nicht unmittelbar deren dingliche Rechtsstellung.

Das Gericht zweiter Instanz (Landesgericht Salzburg) gab dem Rekurs des Klägers Folge und wies die Einrede der örtlichen und internationalen Unzuständigkeit ab. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts beruhe auf der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag). Die Widmung zu einer bestimmten Nutzung und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung gehöre zu den absolut geschützten, dinglichen Rechten eines Wohnungseigentümers.

Gegen diese Entscheidung hat die Beklagte ein Rechtsmittel an den Obersten Gerichtshof erhoben. Der Kläger beantragt, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben. **[Or. 4]**

IV. Unionsrecht

1. Art 24 der Brüssel-Ia-VO sieht unter anderem folgende ausschließliche Zuständigkeit vor:

„Ohne Rücksicht auf den Wohnsitz der Parteien sind folgende Gerichte eines Mitgliedstaats ausschließlich zuständig:

1. Für Verfahren, welche dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen sowie die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, die Gerichte des Mitgliedstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist. “

2. Art 7 Nr 1 der Brüssel-Ia-VO bestimmt:

„Eine Person, die einen Wohnsitz im

Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats hat, kann in einem anderen Mitgliedstaat verklagt werden:

1.a) Wenn ein Vertrag oder Ansprüche aus einem Vertrag den Gegenstand des Verfahrens bilden, vor dem Gericht des Ortes, an dem die Verpflichtung erfüllt worden ist oder zu erfüllen wäre.

b) Im Sinne dieser Vorschrift – und sofern nichts anderes vereinbart worden ist – ist der Erfüllungsort der Verpflichtung

- für den Verkauf beweglicher Sachen der Ort in einem Mitgliedstaat, an dem sie nach dem Vertrag geliefert worden sind oder hätten geliefert werden müssen;*
- für die Erbringung von Dienstleistungen der Ort in einem Mitgliedstaat, an dem sie nach dem Vertrag erbracht worden sind oder hätten erbracht werden müssen;*

c) *ist Buchstabe b nicht anwendbar, so gilt Buchstabe a.*“

V. Nationales Recht [Or. 5]

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 lautet auszugsweise:

„§ 2.

(1) *Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. ...*

(2) *Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. ...*

...

(5) *Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt.*

...

§ 3.

(1) *Das Wohnungseigentum kann begründet werden auf Grundlage*

1. einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag) ...

... [Or. 6]

§ 16.

(1) *Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu.*

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes:

- 1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer ... zur Folge haben.*
- 2. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.*

VI. Begründung der Vorlagefragen

1. Nach der nationalen Rechtsprechung steht jedem Wohnungseigentümer eine auf Unterlassung und/oder Beseitigung gerichtete Eigentumsfreiheitsklage gegen den Wohnungseigentümer zu, der eigenmächtig ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer oder ohne einen diese ersetzenden rechtskräftigen Gerichtsbeschluss Änderungen einschließlich Widmungsänderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt vornimmt. Eine solche Klage gehört nicht zu den Angelegenheiten der Verwaltung, in denen der Eigentümergemeinschaft aller Miteigentümer Rechtspersönlichkeit zukommt. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts als Wohnung oder als Geschäftsraum beruht auf der privatrechtlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, die in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag erfolgt. Die in der Klage behauptete touristische Nutzung eines als Wohnung [Or. 7] gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts ist nach der nationalen Rechtsprechung eine Widmungsänderung. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung gehört zum absolut geschützten Recht jedes Wohnungseigentümers [OMISSIS].

2. Nach Auffassung des vorlegenden Gerichts kommen für diese Klage der ausschließliche Gerichtsstand nach Art 24 Nr 1 Unterabs 1 erste Alternative und subsidiär der besondere Gerichtsstand nach Art 7 Nr 1 Buchst a der Brüssel-Ia-VO in Frage.

3. Nach der Rechtsprechung des EuGH umfasst die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Belegenheitsstaats (Art 24 Nr 1) nicht alle Klagen, die dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, sondern nur solche, die darauf gerichtet sind, zum einen den Umfang oder den Bestand einer unbeweglichen Sache oder das Eigentum, den Besitz oder das Bestehen anderer dingliche Rechte hier zu bestimmen und zum anderen den Inhabern dieser Rechte den Schutz der mit ihrer Rechtsstellung verbundenen Vorrechte zu sichern. Der Unterschied zwischen einem dinglichen Recht und einem persönlichen Anspruch besteht darin, dass das dingliche Recht an einer Sache gegenüber jedermann wirkt, während der persönliche Anspruch nur gegen den Schuldner

geltend gemacht werden kann (EuGH 16. November 2016, Schmidt, C-417/15 Rn 30, 31).

4. Das österreichische Wohnungseigentum ist als das Recht eines Miteigentümers, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen, ein dingliches Recht, das vor Eingriffen Dritter, aber auch der anderen Wohnungseigentümer geschützt ist. Die **[Or. 8]** Wohnungseigentümer stehen aufgrund eines Wohnungseigentumsvertrags in einer – freiwillig eingegangenen – vertraglichen Beziehung. Scheidet der Gelegenheitsgerichtsstand aus und steht die vertragliche Verpflichtung eines Wohnungseigentümers, sein Wohnungseigentumsobjekt auf die vereinbarte Art zu nutzen, im Vordergrund, kann der vorliegende Rechtsstreit Art 7 Nr 1 Buchst a der Brüssel-Ia-VO unterliegen.

[OMISSIS] [nationales Verfahren] **[OMISSIS]** Oberster Gerichtshof,
Wien, am 21. Mai 2019
[OMISSIS]