

TE OGH 2017/6/27 50b98/17y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. L* S*, vertreten durch Mag. Richard Strobl, Rechtsanwalt in Wien, 2. V* G*, gegen die Antragsgegner 1. Dipl.-Ing. R* S* GmbH, *, 26. D*gesellschaft mbH, *, und sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 8 KG *, wegen § 52 Abs 1 Z 6 iVm § 20 Abs 3 und § 34 WEG, über den Revisionsrekurs des Erstantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt vom 28. März 2017, GZ 19 R 96/16b-32, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 29. Juni 2016, GZ 28 Msch 4/15t-22, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 4. Juli 2016, GZ 28 Msch 4/15t-23, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. L* S*, vertreten durch Mag. Richard Strobl, Rechtsanwalt in Wien, 2. V* G*, gegen die Antragsgegner 1. Dipl.-Ing. R* S* GmbH, *, 26. D*gesellschaft mbH, *, und sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 8 KG *, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3 und Paragraph 34, WEG, über den Revisionsrekurs des Erstantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt vom 28. März 2017, GZ 19 R 96/16b-32, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 29. Juni 2016, GZ 28 Msch 4/15t-22, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 4. Juli 2016, GZ 28 Msch 4/15t-23, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die 26. Antragsgegnerin hat mit Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit im Jahr 2013 über die davor liegende Periode Rechnung gelegt. Die Erstantragsgegnerin hat diese Rechnung in ihre Jahresabrechnung für das Jahr 2013 übernommen. Gegenstand des Verfahrens sind die von der 26. Antragsgegnerin in ihre (Teil-)Abrechnung aufgenommenen Kosten für Sanierungsmaßnahmen an den Terrassen des Hauses, die zur Herstellung der Feuchtigkeitsisolierung erforderlich geworden waren.

Der Erstantragsteller machte die inhaltliche Unrichtigkeit der Abrechnung für das Jahr 2013 wegen der darin

enthaltenen Kosten der Terrassensanierung geltend, weil im Wohnungseigentumsvertrag eine gesonderte Vereinbarung über die Tragung von Kosten im Zusammenhang mit der Instandhaltung, unter anderem von Balkonen, Terrassen samt Wand- und Deckenputz [...] und des jeweiligen Fußbodenaufbaus ab Rohdecke des Wohnungseigentumsobjekts getroffen worden sei. Es liege daher eine abweichende vertragliche Vereinbarung im Sinn des § 32 Abs 2 WEG vor. Der Erstantragsteller machte die inhaltliche Unrichtigkeit der Abrechnung für das Jahr 2013 wegen der darin enthaltenen Kosten der Terrassensanierung geltend, weil im Wohnungseigentumsvertrag eine gesonderte Vereinbarung über die Tragung von Kosten im Zusammenhang mit der Instandhaltung, unter anderem von Balkonen, Terrassen samt Wand- und Deckenputz [...] und des jeweiligen Fußbodenaufbaus ab Rohdecke des Wohnungseigentumsobjekts getroffen worden sei. Es liege daher eine abweichende vertragliche Vereinbarung im Sinn des Paragraph 32, Absatz 2, WEG vor.

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluss des Erstgerichts, das den Antrag abwies, und begründete dies unter anderem damit, dass die Isolierung Bestandteil der Rohdecke und damit eines allgemeinen Teils des Hauses sei, der bei gebotener objektiver Auslegung des Wohnungseigentumsvertrags von der darin enthaltenen Kostentragungsregel nicht erfasst werde.

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Erstantragstellers, der keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung anspricht:

Rechtliche Beurteilung

1.1 Die Verletzung des rechtlichen Gehörs bildet im Außerstreitverfahren einen Verfahrensfehler, der analog § 55 Abs 3 AußStrG zwar aus Anlass eines zulässigen Rechtsmittels auch von Amts wegen aufzugreifen ist, aber nicht – wie etwa die Nichtigkeitsgründe der Zivilprozessordnung – absolut wirkt (RIS-Justiz RS0119971). Er ist nur dann wahrzunehmen, wenn er für den Verfahrensausgang von Einfluss sein konnte (RIS-Justiz RS0120213). Dem Revisionsrekurswerber obliegt es dabei, die Relevanz des Verfahrensmangels entsprechend darzulegen (RIS-Justiz RS0120213 [T9; T14]; 5 Ob 153/16k). 1.1 Die Verletzung des rechtlichen Gehörs bildet im Außerstreitverfahren einen Verfahrensfehler, der analog Paragraph 55, Absatz 3, AußStrG zwar aus Anlass eines zulässigen Rechtsmittels auch von Amts wegen aufzugreifen ist, aber nicht – wie etwa die Nichtigkeitsgründe der Zivilprozessordnung – absolut wirkt (RIS-Justiz RS0119971). Er ist nur dann wahrzunehmen, wenn er für den Verfahrensausgang von Einfluss sein konnte (RIS-Justiz RS0120213). Dem Revisionsrekurswerber obliegt es dabei, die Relevanz des Verfahrensmangels entsprechend darzulegen (RIS-Justiz RS0120213 [T9; T14]; 5 Ob 153/16k).

1.2 Worin die Relevanz eines solchen Verstoßes gelegen sein soll, lassen die Ausführungen des Revisionsrekurswerbers völlig offen, wenn er zwar geltend macht, dass ihm „von der Einbringung des Rekurses bis zur Rekursentscheidung weiterhin kein einziges Schriftstück“ zugestellt worden sei, und meint, darin sei eine „rechtsstaatlich mangelhafte Abwicklung und allein dadurch zu bemängelnde Verletzung der Verfahrensvorschriften“ zu erblicken, sonst aber jeden Hinweis missen lässt, inwieweit damit auch nur abstrakt ein Einfluss auf den Verfahrensausgang verbunden wäre. Der Revisionsrekursgrund des § 66 Abs 1 Z 1 AußStrG ist damit nicht gesetzmäßig ausgeführt. 1.2 Worin die Relevanz eines solchen Verstoßes gelegen sein soll, lassen die Ausführungen des Revisionsrekurswerbers völlig offen, wenn er zwar geltend macht, dass ihm „von der Einbringung des Rekurses bis zur Rekursentscheidung weiterhin kein einziges Schriftstück“ zugestellt worden sei, und meint, darin sei eine „rechtsstaatlich mangelhafte Abwicklung und allein dadurch zu bemängelnde Verletzung der Verfahrensvorschriften“ zu erblicken, sonst aber jeden Hinweis missen lässt, inwieweit damit auch nur abstrakt ein Einfluss auf den Verfahrensausgang verbunden wäre. Der Revisionsrekursgrund des Paragraph 66, Absatz eins, Ziffer eins, AußStrG ist damit nicht gesetzmäßig ausgeführt.

2. In seinen Ausführungen zum Revisionsrekursgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens wirft der Revisionsrekurswerber dem Rekursgericht vor, es habe eine Vorfrage gelöst, für die der außerstreitige Rechtsweg unzulässig gewesen sei. Damit bezieht er sich auf den Umstand, dass das Rekursgericht die von ihm aus dem Wohnungseigentumsvertrag abgeleitete Vereinbarung über die Erhaltungspflichten in seine rechtliche Beurteilung miteinbezogen hat, erkennt dabei aber selbst, dass – liegen die Voraussetzungen für eine Unterbrechung des Verfahrens nicht vor – der Außerstreitrichter nicht nur befugt ist, die Frage der Rechtswirksamkeit oder Rechtsunwirksamkeit einer Vereinbarung als Vorfrage selbst zu lösen, sondern dazu verpflichtet ist (RIS-Justiz RS0114595 [T7]; RS0005972 [T1]; vgl RS0069523). Da das Rekursgericht aber ohnedies nicht das Bestehen eines Rechts

oder Rechtsverhältnisses als Vorfrage (§ 25 Abs 2 Z 1 AußStrG) beurteilt, sondern

– soweit relevant – eine Vertragsauslegung vorgenommen hat, die der rechtlichen Beurteilung zuzuordnen ist, erübrigen sich nähere Erörterungen in diesem Zusammenhang. 2. In seinen Ausführungen zum Revisionsrekursgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens wirft der Revisionsrekurswerber dem Rekursgericht vor, es habe eine Vorfrage gelöst, für die der außerstreitige Rechtsweg unzulässig gewesen sei. Damit bezieht er sich auf den Umstand, dass das Rekursgericht die von ihm aus dem Wohnungseigentumsvertrag abgeleitete Vereinbarung über die Erhaltungspflichten in seine rechtliche Beurteilung miteinbezogen hat, erkennt dabei aber selbst, dass – liegen die Voraussetzungen für eine Unterbrechung des Verfahrens nicht vor – der Außerstreitrichter nicht nur befugt ist, die Frage der Rechtswirksamkeit oder Rechtsunwirksamkeit einer Vereinbarung als Vorfrage selbst zu lösen, sondern dazu verpflichtet ist (RIS-Justiz RS0114595 [T7]; RS0005972 [T1]; vergleiche RS0069523). Da das Rekursgericht aber ohnedies nicht das Bestehen eines Rechts oder Rechtsverhältnisses als Vorfrage (Paragraph 25, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG) beurteilt, sondern, – soweit relevant – eine Vertragsauslegung vorgenommen hat, die der rechtlichen Beurteilung zuzuordnen ist, erübrigen sich nähere Erörterungen in diesem Zusammenhang.

3.1 Es ist ganz unstrittig, dass jene Bereiche, die gemeinhin als „Außenhaut“ des Gebäudes bezeichnet werden zu den allgemeinen Teilen eines Hauses zählen (vgl RIS-Justiz RS0069976; RS0083334 [T3]; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 28 WEG Rz 54; Würth/Zingher/Kovanyi in Miet- und Wohnrecht²³ § 3 MRG Rz 11 je mwN). Der Revisionswerber zieht in Ausführung seiner Rechtsrüge grundsätzlich auch gar nicht in Zweifel, dass die Arbeiten zur Feuchtigkeitsabdichtung der Terrassen die „Außenhaut“ und damit allgemeine Teile des Hauses betroffen haben (siehe dazu nur RIS-Justiz RS0069976; RS0083334 [T7]). Er meint aber, damit seien lediglich Handlungspflichten angesprochen, von welchen die Kostentragungsvereinbarung, wie sie hier nach Punkt VII.1. des Wohnungseigentumsvertrags vorliege, zu trennen sei. Damit macht er im Ergebnis lediglich Fragen der Vertragsauslegung geltend, die erhebliche Rechtsfragen grundsätzlich nicht zu begründen vermögen, sofern nicht eine auffallende Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen zu erkennen ist (RIS-Justiz RS0112106; RS0042776; RS0042936). Das ist hier nicht der Fall: 3.1 Es ist ganz unstrittig, dass jene Bereiche, die gemeinhin als „Außenhaut“ des Gebäudes bezeichnet werden zu den allgemeinen Teilen eines Hauses zählen (vergleiche RIS-Justiz RS0069976; RS0083334 [T3]; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 28, WEG Rz 54; Würth/Zingher/Kovanyi in Miet- und Wohnrecht²³ Paragraph 3, MRG Rz 11 je mwN). Der Revisionswerber zieht in Ausführung seiner Rechtsrüge grundsätzlich auch gar nicht in Zweifel, dass die Arbeiten zur Feuchtigkeitsabdichtung der Terrassen die „Außenhaut“ und damit allgemeine Teile des Hauses betroffen haben (siehe dazu nur RIS-Justiz RS0069976; RS0083334 [T7]). Er meint aber, damit seien lediglich Handlungspflichten angesprochen, von welchen die Kostentragungsvereinbarung, wie sie hier nach Punkt römisch sieben.1. des Wohnungseigentumsvertrags vorliege, zu trennen sei. Damit macht er im Ergebnis lediglich Fragen der Vertragsauslegung geltend, die erhebliche Rechtsfragen grundsätzlich nicht zu begründen vermögen, sofern nicht eine auffallende Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen zu erkennen ist (RIS-Justiz RS0112106; RS0042776; RS0042936). Das ist hier nicht der Fall:

3.2 Nach der vom Revisionsrekurswerber angesprochenen Vertragsbestimmung ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, für die Instandhaltung und -setzung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit gemäß Punkt IV zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Die verwiesene Bestimmung Punkt IV zählt die vom Wohnungseigentum umfassten Teile auf, wozu nach Z 1 lit a dieses Vertragspunkts – hier von Interesse – Terrassen samt Wand- und Deckenputz sowie der jeweilige Fußbodenaufbau ab Rohdecke zählen. Daraus soll, so die Ansicht des Erstantragstellers, die Zuständigkeit des jeweiligen Wohnungseigentümers für die aufgebrachte Feuchtigkeitsisolierung abzuleiten sein. Da an allgemeinen Teilen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann (dazu Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 2 WEG Rz 23), wird aber bereits durch die Überschrift des Punkts IV („[...] Teile des Wohnungseigentums“) klargestellt, dass allgemeine Liegenschaftsteile von dieser Regelung nicht betroffen sind. Für die Annahme, durch den Verweis in Punkt VII des Wohnungseigentumsvertrags auf diese Bestimmung sollten die Kosten für die Erhaltung allgemeiner Teile auf die einzelnen Wohnungseigentümer überwält werden, fehlt damit schon von vornherein jeder Anhaltspunkt. Es begründet daher auch keine aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts, dass es die mit den Sanierungsarbeiten an den Terrassen, die letztlich dazu dienten, Feuchtigkeitseintritte in das darunter liegende Mauerwerk und damit Schäden an der Substanz des Hauses zu verhindern, verbundenen Kosten dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs 1 WEG unterstellte. 3.2 Nach der vom Revisionsrekurswerber angesprochenen Vertragsbestimmung ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, für die Instandhaltung und -setzung und laufende

Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit gemäß Punkt römisch vier zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Die verwiesene Bestimmung Punkt römisch vier zählt die vom Wohnungseigentum umfassten Teile auf, wozu nach Ziffer eins, Litera a, dieses Vertragspunkts – hier von Interesse – Terrassen samt Wand- und Deckenputz sowie der jeweilige Fußbodenaufbau ab Rohdecke zählen. Daraus soll, so die Ansicht des Erstantragstellers, die Zuständigkeit des jeweiligen Wohnungseigentümers für die aufgebrachte Feuchtigkeitisolierung abzuleiten sein. Da an allgemeinen Teilen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann (dazu Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 2, WEG Rz 23), wird aber bereits durch die Überschrift des Punkts römisch vier („[...] Teile des Wohnungseigentums“) klargestellt, dass allgemeine Liegenschaftsteile von dieser Regelung nicht betroffen sind. Für die Annahme, durch den Verweis in Punkt römisch sieben des Wohnungseigentumsvertrags auf diese Bestimmung sollten die Kosten für die Erhaltung allgemeiner Teile auf die einzelnen Wohnungseigentümer überwältigt werden, fehlt damit schon von vornherein jeder Anhaltspunkt. Es begründet daher auch keine aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts, dass es die mit den Sanierungsarbeiten an den Terrassen, die letztlich dazu dienten, Feuchtigkeitseintritte in das darunter liegende Mauerwerk und damit Schäden an der Substanz des Hauses zu verhindern, verbundenen Kosten dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel gemäß Paragraph 32, Absatz eins, WEG unterstellte.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG)4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E118945

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E118945

Im RIS seit

19.08.2017

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2022

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