

TE OGH 2017/1/23 50b5/17x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.01.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Grohmann, Mag. Wurzer, Mag. Malesich und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin E*, vertreten durch Dr. Carl Benkhofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, als Antragsgegner, darunter 2. H* S*, vertreten durch Lattenmayer Luks Enzinger Rechtsanwälte GmbH in Wien, 6. A* K*, vertreten durch Draxler Rechtsanwälte KG in Wien, 9. E* R*, vertreten durch Dr. Helmut Grubmüller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Beschlussanfechtung (§ 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Oktober 2016, GZ 39 R 203/16s-30, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Grohmann, Mag. Wurzer, Mag. Malesich und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin E*, vertreten durch Dr. Carl Benkhofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, als Antragsgegner, darunter 2. H* S*, vertreten durch Lattenmayer Luks Enzinger Rechtsanwälte GmbH in Wien, 6. A* K*, vertreten durch Draxler Rechtsanwälte KG in Wien, 9. E* R*, vertreten durch Dr. Helmut Grubmüller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Beschlussanfechtung (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Oktober 2016, GZ 39 R 203/16s-30, 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.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG gehört die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd § 3 MRG, einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, zur ordentlichen Verwaltung. Zu Inhalt und Bedeutung des aufgrund des Verweises auf § 3 MRG am ortsüblichen Standard zu orientierenden Erhaltungsbegriffs (sogenannter dynamischer oder elastischer Erhaltungsbegriff) liegt umfangreiche Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor (vgl. RIS-Justiz RS0116139; RS0114109; RS0083171 ua). Danach gilt, dass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch

wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt, es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und/oder dabei Veränderungen vorgenommen werden, die gegenüber dem vorigen Zustand als „Verbesserungen“ anzusehen sind. Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist jedoch eine Reperaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung (RIS-Justiz RS0114109 [T5]; 5 Ob 23/15s mwN).1. Nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG gehört die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd Paragraph 3, MRG, einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, zur ordentlichen Verwaltung. Zu Inhalt und Bedeutung des aufgrund des Verweises auf Paragraph 3, MRG am ortsüblichen Standard zu orientierenden Erhaltungsbegriffs (sogenannter dynamischer oder elastischer Erhaltungsbegriff) liegt umfangreiche Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor vergleiche RIS-Justiz RS0116139; RS0114109; RS0083171 ua). Danach gilt, dass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt, es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und/oder dabei Veränderungen vorgenommen werden, die gegenüber dem vorigen Zustand als „Verbesserungen“ anzusehen sind. Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist jedoch eine Reperaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung (RIS-Justiz RS0114109 [T5]; 5 Ob 23/15s mwN).

2. Die Antragstellerin sieht den mit Umlaufbeschluss beschlossenen Ersatz einer historischen, dem Stand der Technik nicht mehr entsprechenden und behördlich zu sperrenden Aufzugsanlage durch einen neuen Lift in der kostengünstigsten „Exklusivvariante“ mit einem Kostenaufwand von 160.000 EUR deshalb als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung an, weil keine Rücklage vorhanden war und bereits Darlehen aufgenommen worden waren. Die Finanzierung nicht ausschließlich aus einer Rücklage, sondern durch Aufnahme eines Darlehens (hier: Erweiterung eines bestehenden Darlehens um 60.000 EUR) oder durch Vorschusszahlungen bedeutet jedoch nicht zwingend, dass die Errichtung der Aufzugsanlage nicht mehr als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren ist (vgl 5 Ob 123/10i = RIS-Justiz RS0116139 [T20]).2. Die Antragstellerin sieht den mit Umlaufbeschluss beschlossenen Ersatz einer historischen, dem Stand der Technik nicht mehr entsprechenden und behördlich zu sperrenden Aufzugsanlage durch einen neuen Lift in der kostengünstigsten „Exklusivvariante“ mit einem Kostenaufwand von 160.000 EUR deshalb als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung an, weil keine Rücklage vorhanden war und bereits Darlehen aufgenommen worden waren. Die Finanzierung nicht ausschließlich aus einer Rücklage, sondern durch Aufnahme eines Darlehens (hier: Erweiterung eines bestehenden Darlehens um 60.000 EUR) oder durch Vorschusszahlungen bedeutet jedoch nicht zwingend, dass die Errichtung der Aufzugsanlage nicht mehr als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren ist vergleiche 5 Ob 123/10i = RIS-Justiz RS0116139 [T20]).

3. Tatsächlich ließ der Verwalter des Hauses nicht die Liftanlage in der beschlossenen Variante einbauen, sondern wählte eine kostengünstigere Standardvariante um 120.000 EUR. Die Antragstellerin bemängelt in Wahrheit diese, als eigenmächtig bezeichnete Maßnahme des Verwalters, wenn sie sich darauf beruft, dass die Liftanlage in der günstigeren Variante nicht behindertengerecht sein sollte. Gründe für die Anfechtung des Beschlusses nach § 24 Abs 6 WEG zeigt sie mit dieser Argumentation jedenfalls nicht auf3. Tatsächlich ließ der Verwalter des Hauses nicht die Liftanlage in der beschlossenen Variante einbauen, sondern wählte eine kostengünstigere Standardvariante um 120.000 EUR. Die Antragstellerin bemängelt in Wahrheit diese, als eigenmächtig bezeichnete Maßnahme des Verwalters, wenn sie sich darauf beruft, dass die Liftanlage in der günstigeren Variante nicht behindertengerecht sein sollte. Gründe für die Anfechtung des Beschlusses nach Paragraph 24, Absatz 6, WEG zeigt sie mit dieser Argumentation jedenfalls nicht auf.

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

5. Im Hinblick auf die feststehende Unzulässigkeit des Rechtsmittels kann eine Verbesserung des nicht im ERV eingebrachten Revisionsrekurses unterbleiben (RIS-Justiz RS0128266 [T1]).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E117285

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E117285

Im RIS seit

10.03.2017

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2022

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