

TE OGH 2016/4/20 5Ob17/16k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. K***** S*****, 2. Mag. D***** P*****, beide *****, beide vertreten durch Janovsky Stecher Rechtsanwälte (GbR), gegen die Antragsgegner 1. N***** KG, *****, 2. J***** A*****, 3. H***** B*****, 4. C***** F*****, 5. N***** G*****, 6. G***** N*****, 7. M***** R*****, 8. Dipl.-Ing. M***** H*****, 9. Dr. Dr. B***** K*****, 10. Ing. R***** H*****, und 11. Mag. S***** K*****, wegen §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3 iVm 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. November 2015, GZ 38 R 130/15x-15, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. K***** S*****, 2. Mag. D***** P*****, beide *****, beide vertreten durch Janovsky Stecher Rechtsanwälte (GbR), gegen die Antragsgegner 1. N***** KG, *****, 2. J***** A*****, 3. H***** B*****, 4. C***** F*****, 5. N***** G*****, 6. G***** N*****, 7. M***** R*****, 8. Dipl.-Ing. M***** H*****, 9. Dr. Dr. B***** K*****, 10. Ing. R***** H*****, und 11. Mag. S***** K*****, wegen Paragraphen 20, Absatz 3, 34, Absatz 3, in Verbindung mit 52 Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. November 2015, GZ 38 R 130/15x-15, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Sowohl der Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002) als auch eine Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG 2002 bedürfen der Schriftform. Nach der Rechtsprechung ist eine ergänzende Auslegung von Urkunden, dort, wo ein gesetzliches Schriftformgebot besteht, durch den Formzweck beschränkt. Im vorliegenden Kontext ist daher stets nur der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut für den Inhalt einer gegebenenfalls getroffenen Vereinbarung maßgeblich (vgl 5 Ob 181/02g mwN).

1. Sowohl der Wohnungseigentumsvertrag (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins,

WEG 2002) als auch eine Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 bedürfen der Schriftform. Nach der Rechtsprechung ist eine ergänzende Auslegung von Urkunden, dort, wo ein gesetzliches Schriftformgebot besteht, durch den Formzweck beschränkt. Im vorliegenden Kontext ist daher stets nur der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut für den Inhalt einer gegebenenfalls getroffenen Vereinbarung maßgeblich (vergleiche 5 Ob 181/02g mwN).

2.1. Wollte man nun - wie die Revisionsrekurswerberin - der Vereinbarung vom 14. 9. 2007 die Qualität einer Ergänzung/Änderung des Wohnungseigentumsvertrags oder einer (neuerlichen) Festlegung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels beilegen, so ist bei objektiver Auslegung des Wortlauts nicht nachvollziehbar, wie statt der im Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelung nunmehr tatsächlich die Liftbetriebskosten aufgeteilt werden sollen. In der Vereinbarung vom 14. 9. 2007 fehlt nämlich insbesondere eine Klarstellung, inwieweit neben der dort getroffenen Regelung allenfalls noch zusätzlich oder hilfsweise die Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag und die Abrechnungsgrundsätze des WEG 2002 gelten sollten, inwieweit, worauf Punkt 4. dieser Vereinbarung und nicht zuletzt der in den strittigen Abrechnungen gewählte Aufteilungsschlüssel hindeuten könnten, das (wechselnde) Liftnutzungsverhalten der Mieter eine Rolle spielen und welcher Aufteilungsschlüssel gelten sollte. Schon mangels ausreichender Bestimmtheit ist daher die Vereinbarung vom 14. 9. 2007 nicht geeignet, eine Änderung der in Punkt V. b) des Wohnungseigentumsvertrags vorgesehenen Aufteilung der Liftbetriebskosten herbeizuführen.

2.1. Wollte man nun - wie die Revisionsrekurswerberin - der Vereinbarung vom 14. 9. 2007 die Qualität einer Ergänzung/Änderung des Wohnungseigentumsvertrags oder einer (neuerlichen) Festlegung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels beilegen, so ist bei objektiver Auslegung des Wortlauts nicht nachvollziehbar, wie statt der im Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelung nunmehr tatsächlich die Liftbetriebskosten aufgeteilt werden sollen. In der Vereinbarung vom 14. 9. 2007 fehlt nämlich insbesondere eine Klarstellung, inwieweit neben der dort getroffenen Regelung allenfalls noch zusätzlich oder hilfsweise die Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag und die Abrechnungsgrundsätze des WEG 2002 gelten sollten, inwieweit, worauf Punkt 4. dieser Vereinbarung und nicht zuletzt der in den strittigen Abrechnungen gewählte Aufteilungsschlüssel hindeuten könnten, das (wechselnde) Liftnutzungsverhalten der Mieter eine Rolle spielen und welcher Aufteilungsschlüssel gelten sollte. Schon mangels ausreichender Bestimmtheit ist daher die Vereinbarung vom 14. 9. 2007 nicht geeignet, eine Änderung der in Punkt römisch fünf. b) des Wohnungseigentumsvertrags vorgesehenen Aufteilung der Liftbetriebskosten herbeizuführen.

2.2. Im Übrigen will die Revisionsrekurswerberin die vom Rekursgericht erkannte Interessenkollision bei der Vertretung der W. ***** GmbH mit der Behauptung entkräften, dass diese die Genehmigung der Vereinbarung vom 14. 9. 2007 schon vorweg (gemeint offenbar: mit der ursprünglichen Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag) erteilt habe. Dabei negiert die Revisionsrekurswerberin allerdings - ohne Gegenargument - den zutreffenden Hinweis des Rekursgerichts, dass sich die Vertragslage nach Abschluss des ursprünglichen Kaufvertrags durch den formgültig zustandekommenen Wohnungseigentumsvertrag entscheidend zugunsten der W. ***** GmbH verbessert hatte, weshalb deren Vorwegzustimmung zur Vereinbarung vom 14. 9. 2007 nicht mehr unterstellt werden durfte.

3. Ob die Mit- und Wohnungseigentümer mit der Regelung in Punkt V. des Wohnungseigentumsvertrags den Aufteilungsschlüssel nach § 32 Abs 1 Satz 1 oder Satz 2 WEG 2002 zugrunde legen wollten, ist eine Frage der Vertragsauslegung (vgl 5 Ob 3/10t). Da sich die Revisionsrekurswerberin nicht mit den umfangreichen Ausführungen des Rekursgerichts zu den Rechtsfolgen der getroffenen Vereinbarungen auseinandersetzt und diesen keine substantiellen Argumente entgegenhält, zeigt sie auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage auf. 3. Ob die Mit- und Wohnungseigentümer mit der Regelung in Punkt römisch fünf. des Wohnungseigentumsvertrags den Aufteilungsschlüssel nach Paragraph 32, Absatz eins, Satz 1 oder Satz 2 WEG 2002 zugrunde legen wollten, ist eine Frage der Vertragsauslegung (vergleiche 5 Ob 3/10t). Da sich die Revisionsrekurswerberin nicht mit den umfangreichen Ausführungen des Rekursgerichts zu den Rechtsfolgen der getroffenen Vereinbarungen auseinandersetzt und diesen keine substantiellen Argumente entgegenhält, zeigt sie auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage auf.

4. Mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG ist der Revisionsrekurs unzulässig und daher zurückzuweisen. 4. Mangels der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ist der Revisionsrekurs unzulässig und daher zurückzuweisen.

Textnummer

E114694

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00017.16K.0420.000

Im RIS seit

03.06.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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