

TE OGH 2015/7/14 50b23/15s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. P***** P*****, 2. S***** P*****, vertreten durch die Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegner 1. H***** H*****, 2. Dr. T***** K*****, 3. Mag. S***** B*****, 4. Dipl.-Ing. Dr. G***** P*****, 5. B***** G*****, 6. Dkfm. H***** S*****, 7. Dr. E***** E*****, 8. I***** R*****, 9. J***** S*****, 10. F***** K*****, 11. C***** R*****, 12. E***** A*****, 13. Dr. E***** L*****, 14. M***** S*****, 15. A***** F*****, 16. Dr. D***** P*****, 17. H***** H*****, 18. Dr. G***** L*****, 19. Dipl.-Ing. G***** B*****, 20. Mag. P***** P*****, 21. M***** S*****, 22. N***** G*****, 23. M***** P*****, 24. Dkfm. A***** R*****, 25. Ing. H***** K*****, 26. W***** K*****, 27. B***** R*****, 29. E***** D*****, 30. P***** S*****, 31. R***** G*****, 32. E***** M***** K*****, 33. Dr. J***** S*****, 34. E***** K*****, 35. Mag. A***** B*****, 36. H***** P*****, 37. K***** E*****, 38. Dipl.-Ing. B***** E*****, 39. Dkfm. G***** S*****, 40. R***** S*****, 41. W***** H*****, 42. Dr. E***** W*****, 43. C***** W*****, 44. K***** H*****, 45. I***** H*****, 46. C***** P*****, 47a. W***** P*****, 47b. J***** P*****, 48. B***** W*****, 49. I***** R*****, 50. Dr. G***** U*****, 51. Dr. U***** M*****, 52. Ing. C***** R*****, 53. R***** R*****, 54. A***** M*****, 55. E***** B*****, 56. Mag. Dr. M***** N*****, 57. DI Dr. C***** N*****, 58. Dkfm. P***** V*****, 59. R***** V*****, 60. Mag. N***** D*****, 61. H***** B*****, 62. G***** B*****, 63. B***** P*****, 64. A***** P*****, 65. Mag. F***** P*****, 66. Dr. J***** O*****, 67. Mag. B***** S*****, 68. N***** S*****, 69. Mag. B***** K*****, 70. Dr. S***** R*****, 71. F***** S*****, 72. Ing. H***** K*****, 73. S***** K*****, die 1. - 3., 6., 8., 9., 12., 16., 18., 19., 21., 25. - 27., 29., 34. - 36., 39., 40., 44., 45., 47. - 51., 54., 56. - 59., 61. - 68. und 71. Antragsgegner vertreten durch die Leeb & Weinwurm Rechtsanwälte GmbH in Neunkirchen, der 33. Antragsgegner vertreten durch die Viehböck Breiter Schenk & Nau, Rechtsanwälte OG in Mödling, die 68. und 69. Antragsgegner vertreten durch die Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der 20. Antragsgegner vertreten durch die Themmer, Toth & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien wegen Beschlussanfechtung (§ 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 23. Oktober 2014, GZ 19 R 43/14f-34, mit dem der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichts Neunkirchen vom 24. März 2014, GZ 3 Msch 2/13y-28, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. P***** P*****, 2. S***** P*****, vertreten durch die Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegner 1. H***** H*****, 2. Dr. T***** K*****, 3. Mag. S***** B*****, 4. Dipl.-Ing. Dr. G***** P*****, 5. B***** G*****, 6. Dkfm. H***** S*****, 7. Dr. E***** E*****, 8. I***** R*****, 9. J***** S*****, 10. F***** K*****, 11. C***** R*****, 12. E***** A*****, 13. Dr. E***** L*****, 14. M***** S*****, 15. A***** F*****, 16. Dr. D***** P*****, 17. H***** H*****, 18. Dr. G***** L*****,

19. Dipl.-Ing. G***** B***** , 20. Mag. P***** P***** , 21. M***** S***** , 22. N***** G***** , 23. M***** P***** , 24. Dkfm. A***** R***** , 25. Ing. H***** K***** , 26. W***** K***** , 27. B***** R***** , 29. E***** D***** , 30. P***** S***** , 31. R***** G***** , 32. E***** M***** K***** , 33. Dr. J***** S***** , 34. E***** K***** , 35. Mag. A***** B***** , 36. H***** P***** , 37. K***** E***** , 38. Dipl.-Ing. B***** E***** , 39. Dkfm. G***** S***** , 40. R***** S***** , 41. W***** H***** , 42. Dr. E***** W***** , 43. C***** W***** , 44. K***** H***** , 45. I***** H***** , 46. C***** P***** , 47a. W***** P***** , 47b. J***** P***** , 48. B***** W***** , 49. I***** R***** , 50. Dr. G***** U***** , 51. Dr. U***** M***** , 52. Ing. C***** R***** , 53. R***** R***** , 54. A***** M***** , 55. E***** B***** , 56. Mag. Dr. M***** N***** , 57. DI Dr. C***** N***** , 58. Dkfm. P***** V***** , 59. R***** V***** , 60. Mag. N***** D***** , 61. H***** B***** , 62. G***** B***** , 63. B***** P***** , 64. A***** P***** , 65. Mag. F***** P***** , 66. Dr. J***** O***** , 67. Mag. B***** S***** , 68. N***** S***** , 69. Mag. B***** K***** , 70. Dr. S***** R***** , 71. F***** S***** , 72. Ing. H***** K***** , 73. S***** K***** , die 1. - 3., 6., 8., 9., 12., 16., 18., 19., 21., 25. - 27., 29., 34. - 36., 39., 40., 44., 45., 47. - 51., 54., 56. - 59., 61. - 68. und 71. Antragsgegner vertreten durch die Leeb & Weinwurm Rechtsanwälte GmbH in Neunkirchen, der 33. Antragsgegner vertreten durch die Viehböck Breiter Schenk & Nau, Rechtsanwälte OG in Mödling, die 68. und 69. Antragsgegner vertreten durch die Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der 20. Antragsgegner vertreten durch die Themmer, Toth & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien wegen Beschlussanfechtung (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragssteller gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 23. Oktober 2014, GZ 19 R 43/14f-34, mit dem der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichts Neunkirchen vom 24. März 2014, GZ 3 Msch 2/13y-28, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache wird an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** . Auf der Wohnungseigentums-anlage befindet sich ein Schwimmbad. Dieses Schwimmbad wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 17. Juli 1968 errichtet und seit der Errichtung laufend und regelmäßig von den Eigentümern benützt. Eine Benutzungsbewilligung wurde für das Schwimmbad nach dessen Errichtung nicht eingeholt. Die Hausverwaltung hat bei einem Sachverständigen Erkundigungen dazu eingeholt, was notwendig wäre, um die Benutzungsbewilligung zu erlangen. Dieser hat ein Pflichtenheft für das Erlangen einer Benutzungsbewilligung als Ausschreibungsgrundlage erstellt. Um das Schwimmbad mit den Bestimmungen des Bäderhygienegesetzes in Einklang zu bringen, ist eine umfangreiche Sanierung des Schwimmbades notwendig. In einer Abstimmung am 26. Jänner 2013 hat sich eine Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer von 75,30 % „für die Sanierung des Schwimmbades“ entschieden.

Mit Antrag vom 24. April 2013 begehrten die Antragsteller, die „bei der außerordentlichen Versammlung vom 26. Jänner 2013 sowie die im Wege der schriftlichen Abstimmung zur Sanierung des Schwimmbades unter Zugrundelegung des Vorschlags der ehemaligen Projektgruppe Bäderausschuss des ehemaligen Eigentümergebäudes und der Hausverwaltung und somit für die Erlangung einer Benutzungsbewilligung gefassten Beschlüsse“ gemäß §§ 24, 29 WEG aufzuheben und für unwirksam zu erklären. Mit Antrag vom 24. April 2013 begehrten die Antragsteller, die „bei der außerordentlichen Versammlung vom 26. Jänner 2013 sowie die im Wege der schriftlichen Abstimmung zur Sanierung des Schwimmbades unter Zugrundelegung des Vorschlags der ehemaligen Projektgruppe Bäderausschuss des ehemaligen Eigentümergebäudes und der Hausverwaltung und somit für die Erlangung einer Benutzungsbewilligung gefassten Beschlüsse“ gemäß Paragraphen 24,, 29 WEG aufzuheben und für unwirksam zu erklären.

Zur Begründung brachten die Antragsteller - zusammengefasst - vor, dass die anlässlich der Eigentümerversammlung vom 26. Jänner 2013 und in weiterer Folge im schriftlichen Weg durchgeführten Abstimmungen weder den gesetzlichen Voraussetzungen zur Willensbildung iSd § 24 WEG noch den Voraussetzungen des § 29 WEG entsprochen habe. Das Schwimmbad weise keinen behördlichen Konsens im Sinne des Bäderhygienegesetzes auf, sei nicht benutzungsbewilligt und somit für die Behörde nicht existent. Aufgrund des fortschreitenden Stands der Technik und der nunmehr bestehenden gesetzlichen Vorschriften seien dermaßen durchgreifende Maßnahmen erforderlich, dass sie einer Neuerrichtung des Schwimmbades gleich kämen. Es liege daher keine Maßnahme der ordentlichen, sondern der außerordentlichen Verwaltung vor. Der Versuch ein in den 60er Jahren errichtetes Schwimmbad mit einer mehr als 50 Jahre alten Bädertechnik auf den Stand der Technik des aktuellen Bäderhygienegesetzes zu bringen, um eine Benutzungsbewilligung zu erlangen, sei weder eine Erhaltungs- noch eine Verbesserungsarbeit, sondern eine Neuerrichtung einer baulichen Anlage und eine nicht finanzierbare Luxusaufwendung. Zur Begründung brachten die Antragsteller - zusammengefasst - vor, dass die anlässlich der Eigentümerversammlung vom 26. Jänner 2013 und in weiterer Folge im schriftlichen Weg durchgeführten Abstimmungen weder den gesetzlichen Voraussetzungen zur Willensbildung iSd Paragraph 24, WEG noch den Voraussetzungen des Paragraph 29, WEG entsprochen habe. Das Schwimmbad weise keinen behördlichen Konsens im Sinne des Bäderhygienegesetzes auf, sei nicht benutzungsbewilligt und somit für die Behörde nicht existent. Aufgrund des fortschreitenden Stands der Technik und der nunmehr bestehenden gesetzlichen Vorschriften seien dermaßen durchgreifende Maßnahmen erforderlich, dass sie einer Neuerrichtung des Schwimmbades gleich kämen. Es liege daher keine Maßnahme der ordentlichen, sondern der außerordentlichen Verwaltung vor. Der Versuch ein in den 60er Jahren errichtetes Schwimmbad mit einer mehr als 50 Jahre alten Bädertechnik auf den Stand der Technik des aktuellen Bäderhygienegesetzes zu bringen, um eine Benutzungsbewilligung zu erlangen, sei weder eine Erhaltungs- noch eine Verbesserungsarbeit, sondern eine Neuerrichtung einer baulichen Anlage und eine nicht finanzierbare Luxusaufwendung.

Die sich am Verfahren aktiv beteiligenden Antragsgegner (mit Ausnahme des 20. Antragsgegners, der nach Ablauf der Anfechtungsfrist erklärte, sich dem Antrag anschließen zu wollen) bestritten dieses Vorbringen. Die Sanierung des Schwimmbades sei eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 WEG und formelle Mängel der Beschlussfassung lägen nicht vor. Das Schwimmbad befinde sich auf einem allgemeinen Teil der Liegenschaft und sei eine bestehende, der gemeinsamen Benutzung dienende Anlage. Es werde seit seiner Errichtung während der Badesaison von den Wohnungseigentümern und deren Kindern laufend und intensiv genutzt. Der Hausverwaltung sei aufgrund einer anonymen Anzeige von der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen als der zuständigen Verwaltungsbehörde für das Bäderhygienegesetz informell mitgeteilt worden, dass das bestehende Schwimmbad nach Rechtsansicht der Bezirkshauptmannschaft dem Anwendungsbereich des Bäderhygienegesetzes unterliege, jedoch nicht den vom Bäderhygienegesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen geforderten Standards entspreche. Das Schwimmbad sei in diesem Sinne mangelhaft und sanierungsbedürftig, weswegen eine zeitnahe Sanierung unumgänglich sei. Widrigenfalls würde die Schließung des Schwimmbades durch die Behörde angeordnet. Vor diesem Hintergrund sei von einem Sachverständigen ein Pflichtenheft für die Sanierung des Schwimmbades erarbeitet worden, welches den Anforderungen des Bäderhygienegesetzes und den einschlägigen ÖNORMEN entspreche. Auf dieser Basis seien eine Ausschreibung für die erforderlichen Sanierungsarbeiten erstellt, mehrere Angebote eingeholt und vom Sachverständigen geprüft worden. Mit dem Beschluss der Wohnungseigentümer im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung am 26. Jänner 2013 und „auf Grundlage der schriftlichen Abstimmung“ sei die Sanierung des Schwimmbades durch die Firma MST beschlossen worden, die das wirtschaftlichste und technisch günstigste Angebot gelegt habe. Die Kosten für die Sanierung würden mit rund 500.000 EUR veranschlagt werden. Bei der gegebenen Zahl an Wohnungseigentumsobjekten wären von den einzelnen Miteigentümern pro Wohnungseigentumsobjekt lediglich ca 8.500 EUR zu tragen. In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, dass die Eigentümergemeinschaft in den letzten 20 Jahren nur geringe Rücklagen eingehoben habe und am Schwimmbad keine größeren Sanierungsarbeiten durchgeführt worden seien. Die sich am Verfahren aktiv beteiligenden Antragsgegner (mit Ausnahme des 20. Antragsgegners, der nach Ablauf der Anfechtungsfrist erklärte, sich dem Antrag anschließen zu wollen) bestritten dieses Vorbringen. Die Sanierung des Schwimmbades sei eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 28, WEG und formelle Mängel der Beschlussfassung lägen nicht vor. Das Schwimmbad befinde sich auf einem allgemeinen Teil der Liegenschaft und sei eine bestehende, der gemeinsamen Benutzung dienende Anlage. Es werde seit seiner Errichtung während der Badesaison von den

Wohnungseigentümern und deren Kindern laufend und intensiv genutzt. Der Hausverwaltung sei aufgrund einer anonymen Anzeige von der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen als der zuständigen Verwaltungsbehörde für das Bäderhygienegesetz informell mitgeteilt worden, dass das bestehende Schwimmbad nach Rechtsansicht der Bezirkshauptmannschaft dem Anwendungsbereich des Bäderhygienegesetzes unterliege, jedoch nicht den vom Bäderhygienegesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen geforderten Standards entspreche. Das Schwimmbad sei in diesem Sinne mangelhaft und sanierungsbedürftig, weswegen eine zeitnahe Sanierung unumgänglich sei. Widrigenfalls würde die Schließung des Schwimmbades durch die Behörde angeordnet. Vor diesem Hintergrund sei von einem Sachverständigen ein Pflichtenheft für die Sanierung des Schwimmbades erarbeitet worden, welches den Anforderungen des Bäderhygienegesetzes und den einschlägigen ÖNORMEN entspreche. Auf dieser Basis seien eine Ausschreibung für die erforderlichen Sanierungsarbeiten erstellt, mehrere Angebote eingeholt und vom Sachverständigen geprüft worden. Mit dem Beschluss der Wohnungseigentümer im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung am 26. Jänner 2013 und „auf Grundlage der schriftlichen Abstimmung“ sei die Sanierung des Schwimmbades durch die Firma MST beschlossen worden, die das wirtschaftlichste und technisch günstigste Angebot gelegt habe. Die Kosten für die Sanierung würden mit rund 500.000 EUR veranschlagt werden. Bei der gegebenen Zahl an Wohnungseigentumsobjekten wären von den einzelnen Miteigentümern pro Wohnungseigentumsobjekt lediglich ca 8.500 EUR zu tragen. In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, dass die Eigentümergemeinschaft in den letzten 20 Jahren nur geringe Rücklagen eingehoben habe und am Schwimmbad keine größeren Sanierungsarbeiten durchgeführt worden seien.

Mit einem (richtig) Zwischensachbeschluss stellte das Erstgericht fest, dass es sich „bei den in der außerordentlichen Versammlung vom 26. Jänner 2013 gefassten Beschlüssen zur Sanierung des Schwimmbades in der Anlage S***** (Anm.: gemeint 'S*****')“ um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handle. Mit einem (richtig) Zwischensachbeschluss stellte das Erstgericht fest, dass es sich „bei den in der außerordentlichen Versammlung vom 26. Jänner 2013 gefassten Beschlüssen zur Sanierung des Schwimmbades in der Anlage S***** Anmerkung, gemeint 'S*****')“ um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handle.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller (sowie des 20. Antragsgegners) nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs nicht für zulässig. In seiner Begründung führte es aus, dass ihm ein Eingehen auf die Frage der Zulässigkeit eines Zwischensachbeschlusses mangels Geltendmachung im Rechtsmittel verwehrt sei. In der Sache vertrat das Rekursgericht die - ausführlich begründete - Rechtsauffassung, die Sanierung des Schwimmbades sei nicht als Maßnahme der außerordentlichen, sondern der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag diese dahin abzuändern, dass festgestellt werde, dass es sich bei der Sanierung des Schwimmbades um einen Fall der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 WEG handle. Hilfsweise stellen sie Aufhebungs- und Zurückverweisungs-anträge. Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag diese dahin abzuändern, dass festgestellt werde, dass es sich bei der Sanierung des Schwimmbades um einen Fall der außerordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 29, WEG handle. Hilfsweise stellen sie Aufhebungs- und Zurückverweisungs-anträge.

In der ihnen vom Obersten Gerichtshof

freigestellten Beantwortung des Revisionsrekurses beantragten die die sich am Verfahren aktiv beteiligenden Antragsgegner (mit Ausnahme des 20. Antragsgegners, der keine Revisionsrekursbeantwortung erstattete), den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und - im Sinne des Aufhebungsantrags - auch berechtigt.

Zur Zulässigkeit des Zwischensachbeschlusses

Gemäß § 36 Abs 2 AußStrG kann das Gericht über den Grund des Anspruchs durch Zwischenbeschluss entscheiden. Im Wohnrecht sind die im § 36 Abs 2 AußStrG genannten Zwischenbeschlüsse „Zwischensachbeschlüsse“ (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² § 36 AußStrG Rz 2). Gemäß Paragraph 36, Absatz 2, AußStrG kann das

Gericht über den Grund des Anspruchs durch Zwischenbeschluss entscheiden. Im Wohnrecht sind die im Paragraph 36, Absatz 2, AußStrG genannten Zwischenbeschlüsse „Zwischensachbeschlüsse“ (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² Paragraph 36, AußStrG Rz 2).

Eigenständige Entscheidungen gemäß § 36 Abs 2 AußStrG sind nur über den Grund des Anspruchs möglich. Bloße Teilfragen können hingegen nicht gesondert herausgegriffen und zum Gegenstand der Entscheidung gemacht werden (vgl zu § 393 ZPO RIS-Justiz RS0039484 [T1, T4, T6]). Ob im Falle einer Beschlussanfechtung nach den §§ 24, 29 WEG die Qualifikation des Beschlussgegenstands als ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme als „Grund des Anspruchs“ zu sehen ist, bedarf hier keiner Klärung. Die allfällige Unzulässigkeit des Zwischensachbeschlusses könnte mangels Geltendmachung dieses Mangels im Rechtsmittelverfahren vom Obersten Gerichtshof ohnedies nicht mehr aufgegriffen werden (RIS-Justiz RS0040918).

Eigenständige Entscheidungen gemäß Paragraph 36, Absatz 2, AußStrG sind nur über den Grund des Anspruchs möglich. Bloße Teilfragen können hingegen nicht gesondert herausgegriffen und zum Gegenstand der Entscheidung gemacht werden vergleiche zu Paragraph 393, ZPO RIS-Justiz RS0039484 [T1, T4, T6]). Ob im Falle einer Beschlussanfechtung nach den Paragraphen 24, 29, WEG die Qualifikation des Beschlussgegenstands als ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme als „Grund des Anspruchs“ zu sehen ist, bedarf hier keiner Klärung. Die allfällige Unzulässigkeit des Zwischensachbeschlusses könnte mangels Geltendmachung dieses Mangels im Rechtsmittelverfahren vom Obersten Gerichtshof ohnedies nicht mehr aufgegriffen werden (RIS-Justiz RS0040918).

Zur Abgrenzung der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten

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; RS0069971; RS0083121; RS0116998; RS0069944; RS0070000). 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 Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung. Dieser Erhaltungsbegriff gebietet also die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur (5 Ob 106/08m; RIS-Justiz RS0069944 [T3]).

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; RS0069971; RS0083121; RS0116998; RS0069944; RS0070000). 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 Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung. Dieser Erhaltungsbegriff gebietet also die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur (5 Ob 106/08m; RIS-Justiz RS0069944 [T3]).

2. Ein Schwimmbecken zählt zu den „der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen“ iSd § 3 Abs 2 Z 3 MRG („Gemeinschaftsanlagen“). Die zur Aufrechterhaltung des Betriebs derartiger (bestehender) Anlagen dienenden Arbeiten sind Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 1 MRG und fallen daher unter die ordentliche Verwaltung gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG; dies selbst dann, wenn die Anlage aus wirtschaftlichen Gründen neu errichtet werden muss, um sie in Betrieb zu halten (RIS-Justiz RS0070000; Löcker in Hausmann/Vonkilch, 2. Ein Schwimmbecken zählt zu den „der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen“ iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG („Gemeinschaftsanlagen“). Die zur Aufrechterhaltung des Betriebs derartiger (bestehender) Anlagen dienenden

Arbeiten sind Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 3, Absatz eins, MRG und fallen daher unter die ordentliche Verwaltung gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG; dies selbst dann, wenn die Anlage aus wirtschaftlichen Gründen neu errichtet werden muss, um sie in Betrieb zu halten (RIS-Justiz RS0070000; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 28 WEG Rz 60 f) Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 28, WEG Rz 60 f)

3. Das Rekursgericht hat diese Grundsätze grundsätzlich zutreffend dargestellt. Lediglich in seiner Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit der zu beurteilenden Maßnahme übersieht es, dass die Rechtsprechung dem Erhaltungsbegriff dieses restriktivere Verständnis (in der Regel nur) im Zusammenhang mit der Durchsetzbarkeit der von einem Wohnungseigentümer nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG begehrten Erhaltungsmaßnahmen unterlegt. In diesem Kontext ist die Dringlichkeit der Maßnahme ebenso ein wesentliches Kriterium wie die wirtschaftlichen Aspekte Kostenaufwand und Finanzierbarkeit der Erhaltungsmaßnahmen. Dadurch sollen überschießende Konsequenzen des dynamischen Erhaltungsbegriffs vermieden werden, ein einzelner Wohnungseigentümer soll den anderen Wohnungseigentümern also nicht eine „permanente Modernisierung“ aufzwingen können (vgl RIS-Justiz RS0116139; RS0114109 [T9]; RS0121905). Im Allgemeinen sind der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung daher zwar auch wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen, dabei ist aber keine strenge Betrachtung geboten (RIS-Justiz RS0041383 [T6]; RS0083096 [T2]). 3. Das Rekursgericht hat diese Grundsätze grundsätzlich zutreffend dargestellt. Lediglich in seiner Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit der zu beurteilenden Maßnahme übersieht es, dass die Rechtsprechung dem Erhaltungsbegriff dieses restriktivere Verständnis (in der Regel nur) im Zusammenhang mit der Durchsetzbarkeit der von einem Wohnungseigentümer nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG begehrten Erhaltungsmaßnahmen unterlegt. In diesem Kontext ist die Dringlichkeit der Maßnahme ebenso ein wesentliches Kriterium wie die wirtschaftlichen Aspekte Kostenaufwand und Finanzierbarkeit der Erhaltungsmaßnahmen. Dadurch sollen überschießende Konsequenzen des dynamischen Erhaltungsbegriffs vermieden werden, ein einzelner Wohnungseigentümer soll den anderen Wohnungseigentümern also nicht eine „permanente Modernisierung“ aufzwingen können vergleiche RIS-Justiz RS0116139; RS0114109 [T9]; RS0121905). Im Allgemeinen sind der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung daher zwar auch wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen, dabei ist aber keine strenge Betrachtung geboten (RIS-Justiz RS0041383 [T6]; RS0083096 [T2]).

Zur Qualifikation der Maßnahme „Sanierung des Schwimmbades in der Anlage S*****“

1. Die nach den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien vorzunehmende Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung erfolgt immer nach den Umständen des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0041383 [T2]); dem Gericht ist dabei auch ein Beurteilungsspielraum eingeräumt (RIS-Justiz RS0116139 [T4]). Die vom Erstgericht getroffenen, eingangs (nur ein wenig gerafft) wiedergegebenen Feststellungen reichen allerdings nicht aus, um hier eine solche, für das weitere Verfahren bindende Beurteilung vorzunehmen.

2. In seiner Entscheidung beurteilte das Erstgericht gemäß seinem Spruch die „in der außerordentlichen Versammlung vom 26. Jänner 2013 gefassten Beschlüssen zur Sanierung des Schwimmbades in der Anlage S***** (Anm.: gemeint 'S*****')“. Das Erstgericht stellte korrespondierend dazu fest, dass sich in „einer Abstimmung am 26. Jänner 2013 eine Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer von 75,30 % für die Sanierung des Schwimmbades entschieden“ habe. Auf dieser Tatsachenbasis lässt sich schon nicht verlässlich beurteilen, welche konkrete Maßnahme tatsächlich Gegenstand der Willensbildung war. Es ist weder den Feststellungen zu entnehmen noch nach der Aktenlage klar, welcher Willensbildungsvorgang welchen Beschlüssen vorangegangen sein soll. Im Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung scheint beispielsweise einerseits die „Bekanntgabe“ einer schriftlichen Abstimmung („Finanzierung der Sanierung“) auf und andererseits auch eine „indikative Abstimmung“ über den „Vorschlag der ehemaligen Projektgruppe Bäderausschuss, des ehemaligen Eigentümerausschusses und der Hausverwaltung für die Sanierung des Schwimmbades und somit für die Erlangung der Benutzungsbewilligung“. 2. In seiner Entscheidung beurteilte das Erstgericht gemäß seinem Spruch die „in der außerordentlichen Versammlung vom 26. Jänner 2013 gefassten Beschlüssen zur Sanierung des Schwimmbades in der Anlage S***** Anmerkung, gemeint 'S*****')“. Das Erstgericht stellte korrespondierend dazu fest, dass sich in „einer Abstimmung am 26. Jänner 2013 eine Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer von 75,30 % für die Sanierung des Schwimmbades entschieden“ habe. Auf dieser Tatsachenbasis lässt sich schon nicht verlässlich beurteilen, welche konkrete Maßnahme tatsächlich Gegenstand der

Willensbildung war. Es ist weder den Feststellungen zu entnehmen noch nach der Aktenlage klar, welcher Willensbildungsvorgang welchen Beschlüssen vorangegangen sein soll. Im Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung scheint beispielsweise einerseits die „Bekanntgabe“ einer schriftlichen Abstimmung („Finanzierung der Sanierung“) auf und andererseits auch eine „indikative Abstimmung“ über den „Vorschlag der ehemaligen Projektgruppe Bäderausschuss, des ehemaligen Eigentümerausschusses und der Hausverwaltung für die Sanierung des Schwimmbades und somit für die Erlangung der Benützungsbewilligung“.

3. Die Tatsache, dass die Frage, ob und wenn ja welche konkreten Sanierungsmaßnahmen Gegenstand der Willensbildung waren, offen geblieben ist, legt nahe, dass nach dem Verständnis der Vorinstanzen der Gegenstand ihrer Entscheidungen offensichtlich (nur) die grundsätzliche Frage sein soll, ob die Maßnahme, das Schwimmbad so auf den Stand der Technik des Bäderhygienegesetzes zu bringen, dass eine Benützungsbewilligung erteilt werden kann, (mehr oder weniger) abstrakt betrachtet eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung darstellt. Unabhängig von der sich daran knüpfenden Frage, welche verfahrensimmanente Folgen eine solche Klarstellung haben könnte, lässt sich aber auch diese Frage mangels eines ausreichenden Tatsachensubstrats nicht abschließend beurteilen. Auch wenn bei der Abgrenzung der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung im Rahmen eines Verfahrens über eine Beschlussanfechtung der Frage der Kosten und deren Finanzierung in der Regel nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, steht einer abschließenden (auch nur abstrakten) Beurteilung entgegen, dass die konkret geplanten Sanierungsmaßnahmen und deren Kosten nicht feststehen. Eine Maßnahme, die - isoliert betrachtet - ordentliche Verwaltung ist, kann zur außerordentlichen Verwaltung zu zählen sein, wenn sie an außergewöhnliche Bedingungen geknüpft ist oder mit außergewöhnlichen Maßnahmen einhergeht (RIS-Justiz RS0118794). Insbesondere könnte eine der Sache nach unter die ordentliche Verwaltung fallende Maßnahme in wirtschaftlicher Betrachtung dann über diese hinausgehen, wenn sie extreme Kosten verursacht oder jeglicher Zweckmäßigkeit entbehrt (Löcker in Hausmann/Vonkilch,

Österreichisches Wohnrecht³ § 28 WEG Rz 37). Für die Abgrenzung der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung kann also die Kostenhöhe maßgeblich sein, wenn außergewöhnlich hohe Kosten anerlaufen und Finanzierungsprobleme bestehen (5 Ob 227/12m mwN). In diesem Sinne haben die Antragsteller hier bereits im Verfahren vor dem Erstgericht geltend gemacht, dass die Sanierung des Schwimmbades eine nicht finanzierbare Luxusaufwendung darstelle. Feststellungen dazu fehlen aber. Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 28, WEG Rz 37). Für die Abgrenzung der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung kann also die Kostenhöhe maßgeblich sein, wenn außergewöhnlich hohe Kosten anerlaufen und Finanzierungsprobleme bestehen (5 Ob 227/12m mwN). In diesem Sinne haben die Antragsteller hier bereits im Verfahren vor dem Erstgericht geltend gemacht, dass die Sanierung des Schwimmbades eine nicht finanzierbare Luxusaufwendung darstelle. Feststellungen dazu fehlen aber.

4. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren im Zusammenhang mit dem Inhalt der bekämpften Beschlüsse und den damit verbundenen Maßnahmen die notwendigen Klarstellungen und entsprechenden Feststellungen zu treffen und

neuerlich zu entscheiden haben.

Zum Kostenvorbehalt

Der Vorbehalt der Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf den § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (vgl. RIS-Justiz RS0123011 [T1]). Der Vorbehalt der Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf den Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden vergleiche RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Textnummer

E112094

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00023.155.0714.000

Im RIS seit

07.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2021

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