

TE OGH 2015/6/19 50b111/15g

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.06.2015

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 des Antragstellers Dr. D***** M*****, vertreten durch Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. ***** GmbH, *****, vertreten durch Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte GmbH und Co KG in Wien, sowie sämtliche weiteren Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, wegen §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2015, GZ 39 R 193/14t-74, den 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 des Antragstellers Dr. D***** M*****, vertreten durch Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. ***** GmbH, *****, vertreten durch Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte GmbH und Co KG in Wien, sowie sämtliche weiteren Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, wegen Paragraphen 20, Absatz 3, 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2015, GZ 39 R 193/14t-74, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird

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

Text

Begründung:

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin auf, für die Jahre 2007, 2008 und 2009 eine Abrechnung über die Bewirtschaftungskosten und die Rücklagen zu legen, wobei es der Antragsgegnerin vorgab, die Abrechnung über die Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß § 32 WEG vorzunehmen und in die Abrechnung über die Rücklage für das Jahr 2008 eine im Einzelnen näher bezeichnete Position nicht aufzunehmen. Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin auf, für die Jahre 2007, 2008 und 2009 eine Abrechnung über die Bewirtschaftungskosten und die Rücklagen zu legen, wobei es der

Antragsgegnerin vorgab, die Abrechnung über die Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß Paragraph 32, WEG vorzunehmen und in die Abrechnung über die Rücklage für das Jahr 2008 eine im Einzelnen näher bezeichnete Position nicht aufzunehmen.

Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts und legte seiner rechtlichen Beurteilung zugrunde, dass der Austausch des veralteten und schadhaften Gas- und Wasserleitungsnetzes ungeachtet der damit verbundenen Kosten als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung keiner Beschlussfassung durch die Eigentümer bedurfte. Die damit verbundenen Kosten seien daher ebenso in die für die Jahre 2007 bis 2009 zu legende Rechnung aufzunehmen, wie die übrigen Positionen, deren Entfall der Antragsteller im Rekurs noch geltend machte.

In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs wiederholt der Antragsteller seinen Standpunkt, die Erneuerung des Gas- und Wasserleitungsnetzes sowie die damit einhergehenden Arbeiten sei aufgrund der damit verbundenen außergewöhnlich hohen Kosten nicht der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen, sondern als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren, weswegen es eines Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer bedurft hätte. Damit verbundene Kosten dürften daher nicht in die Abrechnungen der Jahre 2007 bis 2009 aufgenommen werden. Damit zeigte der Antragsteller keine Rechtsfragen von der Bedeutung des § 62 Abs 1 AußStrG auf. In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs wiederholt der Antragsteller seinen Standpunkt, die Erneuerung des Gas- und Wasserleitungsnetzes sowie die damit einhergehenden Arbeiten sei aufgrund der damit verbundenen außergewöhnlich hohen Kosten nicht der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen, sondern als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren, weswegen es eines Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer bedurft hätte. Damit verbundene Kosten dürften daher nicht in die Abrechnungen der Jahre 2007 bis 2009 aufgenommen werden. Damit zeigte der Antragsteller keine Rechtsfragen von der Bedeutung des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

Rechtliche Beurteilung

1. Die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt, zählen nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung. Dabei sind Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen, auch im Anwendungsbereich des § 28 Abs 1 Z 1 WEG privilegiert und daher grundsätzlich unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten durchzuführen (RIS-Justiz RS0121905). 1. Die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd Paragraph 3, MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt, zählen nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung. Dabei sind Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen, auch im Anwendungsbereich des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG privilegiert und daher grundsätzlich unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten durchzuführen (RIS-Justiz RS0121905).

2. Dem Revisionsrekurswerber ist zwar darin zuzustimmen, dass für die Abgrenzung der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung auch die Kostenhöhe maßgeblich sein kann. So wurde wiederholt ausgesprochen, dass bei außergewöhnlich hohen Kosten oder auch bei Finanzierungsproblemen eine an sich der ordentlichen Verwaltung zuzuordnende Maßnahme als Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren ist. Der Antragsteller beruft sich dazu auf die Entscheidungen 5 Ob 301/01b und 5 Ob 210/10h, denen Aspekte der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme zugrunde lagen. Hier steht jedoch fest, dass das Gas- und Wasserleitungsnetz veraltet und schadhaft war, wobei es auch bereits zu Gas- und Wasserleitungsgebrechen gekommen war. Für Arbeiten, die der Behebung eines Baugebrechens dienen, das die Substanz des Gebäudes gefährdet, gilt unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit, dass sie nur dann nicht mehr als Erhaltungsarbeiten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG zu qualifizieren sind, wenn die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich unvertretbar sind (vgl 5 Ob 26/07w; 5 Ob 227/12m). Dass das der Fall gewesen wäre, macht der Revisionsrekurswerber gar nicht geltend. Soweit

er sich auf die Entscheidung 5 Ob 210/10h bezieht, übersieht er überdies, dass dort Finanzierungsfragen im Zusammenhang mit dem „eindeutigen Vorteil“ im Sinne des § 29 Abs 3 WEG zu beurteilen waren. Im vorliegenden Fall hatten Fragen der Finanzierung des notwendigen Austausches des Gas- und Wasserleitungsnetzes aber ohnedies bereits in der Vergangenheit zu einer Erhöhung der Beiträge in die Rücklage geführt, sodass die Arbeiten, wie das Rekursgericht festhielt, zur Gänze aus der angesparten Rücklage finanziert werden konnten. 2. Dem Revisionsrekurswerber ist zwar darin zuzustimmen, dass für die Abgrenzung der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung auch die Kostenhöhe maßgeblich sein kann. So wurde wiederholt ausgesprochen, dass bei außergewöhnlich hohen Kosten oder auch bei Finanzierungsproblemen eine an sich der ordentlichen Verwaltung zuzuordnende Maßnahme als Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren ist. Der Antragsteller beruft sich dazu auf die Entscheidungen 5 Ob 301/01b und 5 Ob 210/10h, denen Aspekte der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme zugrunde lagen. Hier steht jedoch fest, dass das Gas- und Wasserleitungsnetz veraltet und schadhaft war, wobei es auch bereits zu Gas- und Wasserleitungsgebrechen gekommen war. Für Arbeiten, die der Behebung eines Baugebrechens dienen, das die Substanz des Gebäudes gefährdet, gilt unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit, dass sie nur dann nicht mehr als Erhaltungsarbeiten nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu qualifizieren sind, wenn die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich unvertretbar sind (vergleiche 5 Ob 26/07w; 5 Ob 227/12m). Dass das der Fall gewesen wäre, macht der Revisionsrekurswerber gar nicht geltend. Soweit er sich auf die Entscheidung 5 Ob 210/10h bezieht, übersieht er überdies, dass dort Finanzierungsfragen im Zusammenhang mit dem „eindeutigen Vorteil“ im Sinne des Paragraph 29, Absatz 3, WEG zu beurteilen waren. Im vorliegenden Fall hatten Fragen der Finanzierung des notwendigen Austausches des Gas- und Wasserleitungsnetzes aber ohnedies bereits in der Vergangenheit zu einer Erhöhung der Beiträge in die Rücklage geführt, sodass die Arbeiten, wie das Rekursgericht festhielt, zur Gänze aus der angesparten Rücklage finanziert werden konnten.

3. Ein vom Revisionsrekurswerber behauptetes Abgehen des Rekursgerichts von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs liegt damit nicht vor, sodass sein Rechtsmittel zurückzuweisen ist, ohne dass es noch einer weiteren Begründung bedarf (§ 52 Abs 2 WEG iVm § 71 Abs 3 AußStrG). 3. Ein vom Revisionsrekurswerber behauptetes Abgehen des Rekursgerichts von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs liegt damit nicht vor, sodass sein Rechtsmittel zurückzuweisen ist, ohne dass es noch einer weiteren Begründung bedarf (Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E111762

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:00500B00111.15G.0619.000

Im RIS seit

22.08.2015

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2021

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