

TE OGH 2014/10/23 5Ob176/14i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerin und Antragsgegnerin Aurelia H*****, vertreten durch Dr. Peter Lessky, Rechtsanwalt in Wien, gegen sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****, darunter 1. Mag. Renate P*****, 3. Renee K*****, 5. Dkfm. Renate H*****, 6.b) MMag. Dominik S*****, 6.c) Dr. Anita T*****, 7. Johann F*****, 8. Eva Maria F*****, 9. DI Werner S*****, 10. Herta S*****, alle vertreten durch Engin Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG in Wien, als Antragsgegner und Antragsteller wegen 1. Durchführung von Erhaltungsarbeiten (6 Msch 17/11d), und 2. Neufestsetzung einer Abrechnungseinheit und eines Aufteilungsschlüssels (6 Msch 33/11g) über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst-, Dritt-, Fünft-, Sechst-, Siebt-, Acht-, Neunt- und Zehntantragsgegner und Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juli 2014, GZ 40 R 331/13t-76, 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 Parteien sind sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer in einer Wohnhausanlage, die aus einem Vorder- und einem Hintergebäude besteht. Mit den Miteigentumsanteilen der Antragstellerin und Antragsgegnerin (im Folgenden: Antragstellerin) ist Wohnungseigentum (ua) an einer Wohnung im Hintergebäude verbunden. Im Keller ihrer Wohnung befindet sich ein Schwimmbad, das über separate Leitungen mittels der allgemeinen Heizanlage beheizt wird.

Das Rekursgericht wies den Antrag der Antragsgegner und Antragsteller (im Folgenden: Antragsgegner) auf Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit für bestimmte, ausschließlich der Heizversorgung des Schwimmbades der Antragstellerin dienende Einrichtungen sowie eines Aufteilungsschlüssels innerhalb dieser Abrechnungseinheit ab.

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Rechtliche Beurteilung

1. Voranzustellen ist, dass es den Antragsgegnern offenbar nicht um die Aufteilung von (nach den Feststellungen

ohnehin separat für das Schwimmbad abgerechneten) verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten, sondern um einen höheren Anteil der Antragstellerin an der Erhaltung der Heizanlage geht. Hintergrund des Verfahrens waren ja 2010 aufgetretene Probleme bei der Beheizung des Schwimmbades, die durch Undichtheiten in den unterirdisch verlaufenden Leitungen (wahrscheinlich des Schwimmbades) verursacht wurden. Bei diesem Verständnis, das auch das Rekursgericht dem Antrag beimisst, ist das Verhältnis von § 32 WEG zu den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) nicht weiter zu erörtern.¹ Voranzustellen ist, dass es den Antragsgegnern offenbar nicht um die Aufteilung von (nach den Feststellungen ohnehin separat für das Schwimmbad abgerechneten) verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten, sondern um einen höheren Anteil der Antragstellerin an der Erhaltung der Heizanlage geht. Hintergrund des Verfahrens waren ja 2010 aufgetretene Probleme bei der Beheizung des Schwimmbades, die durch Undichtheiten in den unterirdisch verlaufenden Leitungen (wahrscheinlich des Schwimmbades) verursacht wurden. Bei diesem Verständnis, das auch das Rekursgericht dem Antrag beimisst, ist das Verhältnis von Paragraph 32, WEG zu den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) nicht weiter zu erörtern.

2. Das WEG 2002 billigt jedem Wohnungseigentümer ein Antragsrecht auf Festsetzung eines von der gesetzlichen Grundregel (§ 32 Abs 1) oder einer einstimmigen Vereinbarung (§ 32 Abs 2) abweichenden Aufteilungsschlüssels (§ 32 Abs 5) und einer von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheit (§ 32 Abs 6) zu.² Das WEG 2002 billigt jedem Wohnungseigentümer ein Antragsrecht auf Festsetzung eines von der gesetzlichen Grundregel (Paragraph 32, Absatz eins,) oder einer einstimmigen Vereinbarung (Paragraph 32, Absatz 2,) abweichenden Aufteilungsschlüssels (Paragraph 32, Absatz 5,) und einer von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheit (Paragraph 32, Absatz 6,) zu.

2.1 Die Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 5 WEG ist von der Festsetzung einer neuen Abrechnungseinheit iSd § 32 Abs 6 WEG zu unterscheiden:^{2.1} Die Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG ist von der Festsetzung einer neuen Abrechnungseinheit iSd Paragraph 32, Absatz 6, WEG zu unterscheiden:

Bei der Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels werden einzelne Aufwendungen für die Liegenschaft, für die erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bestehen, nach einer vom gesetzlichen Schlüssel abweichenden Art verteilt. Es hat bei der Abrechnung für alle Miteigentümer der Liegenschaft (unter Angabe des jeweiligen Aufteilungsschlüssels für bestimmte Aufwendungen) zu bleiben. Demgegenüber führt die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten dazu, dass die Abrechnungseinheit Liegenschaft unterteilt wird und innerhalb der Liegenschaft für jede Einheit eigene Abrechnungen zu legen sind und jene Miteigentümer bestimmt werden, die die Aufwendungen für diese Abrechnungseinheit zu tragen haben (RIS-Justiz RS0109167; RS0122484). Dass innerhalb einer neuen Abrechnungseinheit wiederum ein abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden kann, bedeutet nur die Klärung, nach welchen Gesichtspunkten dann die auf die neue Abrechnungseinheit entfallenden Aufwendungen verteilt werden (5 Ob 96/07i; 5 Ob 182/08p).

2.2 Nach § 32 Abs 6 Satz 1 zweiter Fall WEG kann das Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, vorhanden ist.^{2.2} Nach Paragraph 32, Absatz 6, Satz 1 zweiter Fall WEG kann das Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, vorhanden ist.

2.3 Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs versteht unter Anlagen iSd § 32 Abs 6 WEG solche technischen Einrichtungen, deren unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit erkennbar ist, weshalb auch Gemeinschaftsgeräte wie Wasch- und Bügelmaschinen, Solarien und Schwimmbäder darunter fallen können (RIS-Justiz RS0083204; 5 Ob 75/12h mwN). Gemeint sind ausschließlich Gemeinschaftseinrichtungen und jedenfalls nicht Wohnungseigentumsobjekte, die sich im alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Miteigentümers befinden (5 Ob 107/09k [Schwimmbad als WE-Objekt] = RIS-Justiz RS0069987 [T20]).^{2.3} Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs versteht unter Anlagen iSd Paragraph 32, Absatz 6, WEG solche technischen Einrichtungen, deren unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit erkennbar ist, weshalb auch Gemeinschaftsgeräte wie Wasch- und Bügelmaschinen, Solarien und Schwimmbäder darunter fallen können (RIS-Justiz RS0083204; 5 Ob 75/12h mwN). Gemeint sind ausschließlich Gemeinschaftseinrichtungen und jedenfalls nicht Wohnungseigentumsobjekte, die sich im alleinigen Nutzungs- und

Verfügungsrecht eines Miteigentümers befinden (5 Ob 107/09k [Schwimmbad als WE-Objekt] = RIS-Justiz RS0069987 [T20]).

2.4 Die Festlegung einer neuen Abrechnungseinheit setzt nach der höchstgerichtlichen Judikatur voraus, dass gewichtige Gründe vorliegen, die eine Neufestsetzung nach billigem Ermessen wegen Ungleichbehandlung durch die Grundregel des § 32 Abs 1 WEG rechtfertigen (RIS-Justiz RS0109170 [T6]). Entscheidend ist, ob aus Gründen der Kostenverteilungsgerechtigkeit vom Regelfall der Behandlung der Liegenschaft als Abrechnungseinheit abgewichen werden darf. 2.4 Die Festlegung einer neuen Abrechnungseinheit setzt nach der höchstgerichtlichen Judikatur voraus, dass gewichtige Gründe vorliegen, die eine Neufestsetzung nach billigem Ermessen wegen Ungleichbehandlung durch die Grundregel des Paragraph 32, Absatz eins, WEG rechtfertigen (RIS-Justiz RS0109170 [T6]). Entscheidend ist, ob aus Gründen der Kostenverteilungsgerechtigkeit vom Regelfall der Behandlung der Liegenschaft als Abrechnungseinheit abgewichen werden darf.

2.5 Die Antragsgegner sahen nur bestimmte Teile der Heizanlage, die der Heizversorgung des Schwimmbades der Antragstellerin dienen, als Anlage an, für die eine gesonderte Abrechnungseinheit iSd § 32 Abs 6 WEG geschaffen und als nächster Schritt iSd § 32 Abs 5 WEG aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit ein abweichender Aufteilungsschlüssel innerhalb dieser Einheit festgesetzt werden sollte. Dabei nannten sie konkret den Teil der beiden separaten Leitungen, der vom Vordergebäude bis zum Keller des Hintergebäudes verläuft, die separate Wärmepumpe samt technischer Einrichtungen und den separaten Wärmemengenzähler. 2.5 Die Antragsgegner sahen nur bestimmte Teile der Heizanlage, die der Heizversorgung des Schwimmbades der Antragstellerin dienen, als Anlage an, für die eine gesonderte Abrechnungseinheit iSd Paragraph 32, Absatz 6, WEG geschaffen und als nächster Schritt iSd Paragraph 32, Absatz 5, WEG aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit ein abweichender Aufteilungsschlüssel innerhalb dieser Einheit festgesetzt werden sollte. Dabei nannten sie konkret den Teil der beiden separaten Leitungen, der vom Vordergebäude bis zum Keller des Hintergebäudes verläuft, die separate Wärmepumpe samt technischer Einrichtungen und den separaten Wärmemengenzähler.

2.6 Eine derartige Aufspaltung ist aber kein Anwendungsfall des § 32 Abs 6 WEG: Einzelne bezeichnete Teile einer Heizanlage sind keine Anlage, für die aus Gründen der Kostenverteilungsgerechtigkeit eine eigene Abrechnungseinheit festgesetzt werden kann. Ob dies für einen selbständigen Heizkreis, mit dem nur ein Wohnungseigentumsobjekt oder eine darin befindliche Einrichtung versorgt wird, gilt, ist angesichts des Inhalts des Antrags nicht weiter zu erörtern. Dieser erfasst eben nicht sämtliche technischen Einrichtungen, die ausschließlich der Versorgung des Schwimmbades mit Wärme dienen, sondern nur Teile. Auch in dritter Instanz beharren die Antragsgegner auf einer Splittung. In einem Regelungsstreit nach § 52 Abs 1 Z 9 WEG ist das Gericht insoweit an den Antrag gebunden, als es einen Verteilungsschlüssel nicht für andere Anlagen als für solche, auf die sich der Antrag erstreckt hatte, festsetzen darf (RIS-Justiz RS0083218; 5 Ob 182/08p). Die Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels iSd § 32 Abs 5 WEG für alle Liegenschaftsaufwendungen, die mit der Erhaltung der Heizanlage für die gesamte Wohnhausanlage einschließlich des Schwimmbades der Antragstellerin verbunden sind, begehren die Antragsgegner weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Revisionsrekurs. Damit ist auf die Problematik einer allfälligen Überbeanspruchung der allgemeinen Heizungsanlage nicht einzugehen. 2.6 Eine derartige Aufspaltung ist aber kein Anwendungsfall des Paragraph 32, Absatz 6, WEG: Einzelne bezeichnete Teile einer Heizanlage sind keine Anlage, für die aus Gründen der Kostenverteilungsgerechtigkeit eine eigene Abrechnungseinheit festgesetzt werden kann. Ob dies für einen selbständigen Heizkreis, mit dem nur ein Wohnungseigentumsobjekt oder eine darin befindliche Einrichtung versorgt wird, gilt, ist angesichts des Inhalts des Antrags nicht weiter zu erörtern. Dieser erfasst eben nicht sämtliche technischen Einrichtungen, die ausschließlich der Versorgung des Schwimmbades mit Wärme dienen, sondern nur Teile. Auch in dritter Instanz beharren die Antragsgegner auf einer Splittung. In einem Regelungsstreit nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 9, WEG ist das Gericht insoweit an den Antrag gebunden, als es einen Verteilungsschlüssel nicht für andere Anlagen als für solche, auf die sich der Antrag erstreckt hatte, festsetzen darf (RIS-Justiz RS0083218; 5 Ob 182/08p). Die Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels iSd Paragraph 32, Absatz 5, WEG für alle Liegenschaftsaufwendungen, die mit der Erhaltung der Heizanlage für die gesamte Wohnhausanlage einschließlich des Schwimmbades der Antragstellerin verbunden sind, begehren die Antragsgegner weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Revisionsrekurs. Damit ist auf die Problematik einer allfälligen Überbeanspruchung der allgemeinen Heizungsanlage nicht einzugehen.

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

Textnummer

E109660

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00176.14I.1023.000

Im RIS seit

07.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

15.02.2019

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