

TE OGH 2014/3/13 5Ob230/13d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.03.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. D***** G*****, und 2. S***** G*****, beide vertreten durch Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte OG in Salzburg, gegen die beklagte Partei Eigentümergemeinschaft *****, vertreten durch die Verwalterin H***** gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, *****, diese vertreten durch Pressl Endl Heinrich Bamberger Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen 480,44 EUR sA und Feststellung (Streitwert: 3.000 EUR), über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 25. September 2013, GZ 22 R 248/13v-14, mit dem infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 16. Mai 2013, GZ 12 C 117/12z-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Ersturteil einschließlich seines bestätigten Teils wie folgt zu lauten hat:

„1. Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien binnen 14 Tagen 480,44 EUR samt 4 % Zinsen seit 3. 2. 2012 zu bezahlen.

2. Das Zinsenmehrbegehren auf Zahlung weiterer 4 % Zinsen aus 480,44 EUR von 26. 1. bis 2. 2. 2012 wird abgewiesen.

3. Das Begehren der klagenden Parteien, es werde festgestellt, dass die Fußbodenheizung im Wohnungseigentumsobjekt *****, zu den allgemeinen Teilen der Anlage zählt, wird abgewiesen.

4. Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 567,08 EUR (darin 94,52 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Prozesskosten zu ersetzen.“

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 391,06 EUR (darin 65,18 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens zu ersetzen.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 358,47 EUR (darin 59,74 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind zu je 117/16240 Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 10681 GB *****. Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum an Top 11 verbunden.

Die Beklagte ist die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft.

Die Wohnungseigentumsanlage war 2005/2006 errichtet worden. Im Wohnungseigentumsobjekt der Kläger wurde über deren Sonderwunsch und auf deren Kosten eine (im Estrich verlegte) Fußbodenheizung installiert. Im Jänner 2011 funktionierte die Fußbodenheizung nicht, weil die Heizungspumpe kaputt war. Die Wohnungseigentumsanlage war 2005 aus 2006, errichtet worden. Im Wohnungseigentumsobjekt der Kläger wurde über deren Sonderwunsch und auf deren Kosten eine (im Estrich verlegte) Fußbodenheizung installiert. Im Jänner 2011 funktionierte die Fußbodenheizung nicht, weil die Heizungspumpe kaputt war.

Diese Pumpe versorgt die Heizung im Objekt der Kläger mit Warmwasser und sorgt für den Abtransport des kalten Wassers. Die Pumpe befindet sich bei der „Übergabestelle“ (Technik- und Verteilerkasten; AS 37 = S 2 in ON 5) in der Wand des (frei zugänglichen) Vorhauses der Anlage. Die Beheizung der Wohnungseigentumsanlage erfolgt mit Fernwärme.

Infolge des Defekts der Pumpe funktionierte die gesamte Fußbodenheizung im Objekt der Kläger nicht. Eine (Schadens-)Gefahr ging dadurch von der Heizung nicht aus; es war kein Leck vorhanden und es kam daher auch zu keinem Wasseraustritt.

Der Erstkläger veranlasste die Reparatur der Pumpe in der Meinung, dass der Installateur diese wie mehrfache frühere Defekte im Rahmen der Gewährleistung (Garantie) vornehmen werde. Als die Kläger erfuhren, dass der einige Tage später erfolgte Austausch der Pumpe nicht mehr im Rahmen der Garantie bzw Gewährleistung erfolgt und sie die Rechnung in Höhe von 480,44 EUR bezahlen müssten, kontaktierten sie die Hausverwaltung, die eine Begleichung der Reparaturrechnung durch die Beklagte ablehnte.

Die Kläger begehrten von der Beklagten die Zahlung der Kosten des Pumpenaustausches von 480,44 EUR sA und erhoben ein (später eingeschränktes) Begehren auf Feststellung, „dass die Fußbodenheizung im Wohnungseigentumsobjekt (der Kläger) zu den allgemeinen Teilen der Anlage zählt“. Die Kläger begründeten ihre Begehren im Wesentlichen damit, dass der Pumpenaustausch in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft falle und das Feststellungsbegehren der Klärung der Rechtslage für den Fall weiterer Reparaturen diene.

Die Beklagte beantragte Abweisung der Klagebegehren und wandte zusammengefasst ein, dass ein ernster Schaden für das Gebäude nie zu befürchten gewesen sei, weshalb keine Zahlungspflicht der Eigentümergemeinschaft bestehe. Die Fußbodenheizung sei nicht allgemeiner Teil der Liegenschaft. Reparaturkosten wegen eines Schadens an einem Sonderwunsch der Kläger seien nicht von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Nach der inzwischen erfolgten Reparatur hätten die Kläger kein Feststellungsinteresse mehr. Die Beklagte sei nicht passiv legitimiert, weil über die Erhaltungspflicht an allgemeinen Teilen der Liegenschaft die Mehrheit der Wohnungseigentümer zu entscheiden habe.

Das Erstgericht wies beide Klagebegehren ab. Es war rechtlich der Ansicht, dass nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 sowohl die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd § 3 MRG, einschließlich der in § 3 Abs 2 Z 4-6 MRG vorgesehenen Veränderungen, als auch die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt zur ordentlichen Verwaltung gehöre und damit Sache der Eigentümergemeinschaft sei. Die Beklagte sei daher jedenfalls passiv legitimiert. Das Erstgericht wies beide Klagebegehren ab. Es war rechtlich der Ansicht, dass nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 sowohl die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd Paragraph 3, MRG, einschließlich der in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4 -, 6, MRG vorgesehenen Veränderungen, als auch die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt zur ordentlichen Verwaltung gehöre und damit Sache der Eigentümergemeinschaft sei. Die Beklagte sei daher jedenfalls passiv legitimiert.

Eine zentrale Wärmeversorgungsanlage sei die Gesamtheit der zur Erzeugung, Weiterleitung und Abgabe der Wärme dienenden Einrichtungen in einem konkreten Haus, also alle ihre Bestandteile, auch die in ihrem Verlauf in einzelnen Räumen montierten, von Heizwasser zwecks Wärmeabgabe durchflossenen Radiatoren. Die Fußbodenheizung gehöre also grundsätzlich zur zentralen Wärmeversorgungsanlage des Hauses und sei daher allgemeiner Teil des Hauses. Die Fußbodenheizung sei allerdings eine Beheizungsanlage, die für das Wohnungseigentumsobjekt der Kläger bestimmt sei. Nach § 16 Abs 3 WEG 2002 habe der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwachse. Die Eigentümergemeinschaft sei daher nur für ernste Schäden am einzelnen Wohnungseigentumsobjekt

und den dafür bestimmten Einrichtungen behebungspflichtig. Da solche ernsten Schäden nicht gedroht hätten, müssten die Kläger die Kosten des Pumpenaustausches selbst tragen. Eine zentrale Wärmeversorgungsanlage sei die Gesamtheit der zur Erzeugung, Weiterleitung und Abgabe der Wärme dienenden Einrichtungen in einem konkreten Haus, also alle ihre Bestandteile, auch die in ihrem Verlauf in einzelnen Räumen montierten, von Heizwasser zwecks Wärmeabgabe durchflossenen Radiatoren. Die Fußbodenheizung gehöre also grundsätzlich zur zentralen Wärmeversorgungsanlage des Hauses und sei daher allgemeiner Teil des Hauses. Die Fußbodenheizung sei allerdings eine Beheizungsanlage, die für das Wohnungseigentumsobjekt der Kläger bestimmt sei. Nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG 2002 habe der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwachse. Die Eigentümergeinschaft sei daher nur für ernste Schäden am einzelnen Wohnungseigentumsobjekt und den dafür bestimmten Einrichtungen behebungspflichtig. Da solche ernsten Schäden nicht gedroht hätten, müssten die Kläger die Kosten des Pumpenaustausches selbst tragen.

Da die Kläger die Instandhaltungspflicht für die Fußbodenheizung treffe, selbst wenn diese allgemeiner Teil sei, sei bei einem erneuten Defekt wieder zu prüfen, ob es sich um einen ernsten Schaden handle, weil nur in einem solchen Fall die Eigentümergeinschaft behebungspflichtig wäre. Ein erneuter Leistungsprozess könne daher durch Stattgebung des Feststellungsbegehrens nicht verhindert werden, weshalb an der begehrten Feststellung kein rechtliches Interesse bestehe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge. Nach seiner Rechtsansicht habe der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen (so etwa in 5 Ob 170/11b mwN), dass die Abgrenzung, ob allgemeine Teile des Hauses betroffen seien, nach § 3 Abs 2 Z 1 MRG in räumlicher Hinsicht erfolge, was eine unproblematische Einordnung all jener Teile erlaube, die zweifelsfrei außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte liegen. Darunter fielen nach hA jene Bereiche, die gemeinhin als „Außenhaut“ des Gebäudes bezeichnet würden (vgl RIS-Justiz RS0069976; RS0083334 [T3]). Zur weiteren Abgrenzung bediene sich die Rechtsprechung funktionaler Gesichtspunkte (vgl 5 Ob 294/99t immolex 2000/205 = MietSlg 52.575; 5 Ob 154/08w; RIS-Justiz RS0112445 [T4]). Sanierungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 zur ordentlichen Verwaltung und fielen damit in die Erhaltungspflicht der Eigentümergeinschaft mit der Rechtsfolge, dass es auf das Vorliegen eines ernsten Schadens nicht ankomme. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge. Nach seiner Rechtsansicht habe der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen (so etwa in 5 Ob 170/11b mwN), dass die Abgrenzung, ob allgemeine Teile des Hauses betroffen seien, nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG in räumlicher Hinsicht erfolge, was eine unproblematische Einordnung all jener Teile erlaube, die zweifelsfrei außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte liegen. Darunter fielen nach hA jene Bereiche, die gemeinhin als „Außenhaut“ des Gebäudes bezeichnet würden vergleiche RIS-Justiz RS0069976; RS0083334 [T3]). Zur weiteren Abgrenzung bediene sich die Rechtsprechung funktionaler Gesichtspunkte vergleiche 5 Ob 294/99t immolex 2000/205 = MietSlg 52.575; 5 Ob 154/08w; RIS-Justiz RS0112445 [T4]). Sanierungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörten nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 zur ordentlichen Verwaltung und fielen damit in die Erhaltungspflicht der Eigentümergeinschaft mit der Rechtsfolge, dass es auf das Vorliegen eines ernsten Schadens nicht ankomme.

Die Frage, ob ein allgemeiner Teil der Liegenschaft betroffen sei, begegne dort Schwierigkeiten, wo die Arbeiten die räumliche Grenze zwischen Wohnungseigentumsobjekt und allgemeinen Teilen betreffe. Arbeiten etwa an Balkonen und Terrassen stellten solche Grenzfälle dar (vgl 5 Ob 170/11b, uH auf H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 28 WEG Rz 53 und 58; 5 Ob 154/08w). Eine solche Abgrenzung sei dort entbehrlich, wo die Behebung ernster Schäden iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 anstehe. Die Behebung eines ernsten Schadens des Hauses oder an einem Wohnungseigentumsobjekt sei stets ordentliche Verwaltung und falle damit in die Zuständigkeit der Eigentümergeinschaft, die dafür auch zahlungspflichtig sei (5 Ob 170/11b uH auf H. Löcker aaO Rz 55 mwN; RIS-Justiz RS0112445; 5 Ob 16/05x; 5 Ob 249/99z). Diese Regel gelte grundsätzlich auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts, selbst wenn die Änderung nur einem einzigen Wohnungseigentümer zugute komme (vgl 5 Ob 170/11b uH auf Tschütscher, Wer anschafft, zahlt? - Wer trägt die Kosten von baulichen Änderungen des Wohnungseigentumsobjekts? wobl 2004, 233 [238]; RIS-Justiz RS0116332 [T2, T3]). Ebenso sei unerheblich, dass die Schadensbehebung nicht jedem Wohnungseigentümer zum Vorteil gereiche (H. Löcker aaO Rz 55 mwN). Der Judikatur folgend, wonach im Inneren der Mauern verlaufende Leitungen, die bei Schadhaftheit zu ernsten Schäden des

Hauses führen würden, jedenfalls in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen (vgl Prader, WEG 2002³ [2011] § 16 E 589 mwN), sei daher ein Schaden an einer in einer Wand (bzw im Fußboden, als „Zwischenwand“ zur darunter liegenden Wohnung) verlaufenden Leitung der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft zuzuordnen. Die Frage, ob ein allgemeiner Teil der Liegenschaft betroffen sei, begegne dort Schwierigkeiten, wo die Arbeiten die räumliche Grenze zwischen Wohnungseigentumsobjekt und allgemeinen Teilen betreffe. Arbeiten etwa an Balkonen und Terrassen stellten solche Grenzfälle dar vergleiche 5 Ob 170/11b, uH auf H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 28, WEG Rz 53 und 58; 5 Ob 154/08w). Eine solche Abgrenzung sei dort entbehrlich, wo die Behebung ernster Schäden iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 anstehe. Die Behebung eines ernsten Schadens des Hauses oder an einem Wohnungseigentumsobjekt sei stets ordentliche Verwaltung und falle damit in die Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft, die dafür auch zahlungspflichtig sei (5 Ob 170/11b uH auf H. Löcker aaO Rz 55 mwN; RIS-JustizRS0112445; 5 Ob 16/05x; 5 Ob 249/99z). Diese Regel gelte grundsätzlich auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts, selbst wenn die Änderung nur einem einzigen Wohnungseigentümer zugute komme vergleiche 5 Ob 170/11b uH auf Tschütscher, Wer anschafft, zahlt? - Wer trägt die Kosten von baulichen Änderungen des Wohnungseigentumsobjekts? wobl 2004, 233 [238]; RIS-Justiz RS0116332 [T2, T3]). Ebenso sei unerheblich, dass die Schadensbehebung nicht jedem Wohnungseigentümer zum Vorteil gereiche (H. Löcker aaO Rz 55 mwN). Der Judikatur folgend, wonach im Inneren der Mauern verlaufende Leitungen, die bei Schadhaftheit zu ernsten Schäden des Hauses führen würden, jedenfalls in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen vergleiche Prader, WEG 2002³ [2011] Paragraph 16, E 589 mwN), sei daher ein Schaden an einer in einer Wand (bzw im Fußboden, als „Zwischenwand“ zur darunter liegenden Wohnung) verlaufenden Leitung der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft zuzuordnen.

Um einen solchen Leitungsschaden handle es sich jedoch im Anlassfall nicht. Die durch einen Verteilerkasten im Vorhaus zugängliche, aber ausschließlich für die Wohnung der Kläger bestimmte Warmwasserpumpe - die zudem einen Sonderwunsch der Kläger darstellte - sei schon begrifflich keine „Leitung“, sondern zähle zu den von einer Leitung verschiedenen Einrichtungen iSd § 16 Abs 3 WEG 2002. Ein Schaden daran sei vergleichbar mit einem Schaden an einem typischen Verbrauchs- und Verschleißteil (tropfender Wasserhahn oder schadhafte Dichtung; beides grundsätzlich auch „Teile“ der Leitung) in der Wohnung, deren Wartung und Instandhaltung nach der zuletzt zitierten Bestimmung regelmäßig dem einzelnen Wohnungseigentümer obliege (vgl dazu - wie auch zur Instandsetzungspflicht des Wohnungseigentümers - : Schwimann/Spruzina, ABGB² IV, § 13 WEG [1975] Rz 76, 77). Hinzu komme, dass im Anlassfall jedenfalls auch kein ernster Schaden - würde man auf einen solchen zur Begründung einer Kostentragungspflicht der Eigentümergemeinschaft abstellen - vorliege. Ein solch ernster Schaden sei nach der Rechtsprechung zB dann gegeben, wenn „einem Menschen nach herrschender Auffassung die Benützung eines Raumes nicht mehr zugemutet werden kann“ (H. Löcker aaO Rz 56 unter Berufung auf Call, Mietrecht und Wohnungseigentum, 102). Darunter fielen jedenfalls Feuchtigkeitsschäden (MietSlg 41.468; MietSlg 51.547 = wobl 1999/136 [Call]; 5 Ob 142/01w = wobl 2001/212 [Call]). Liege tatsächlich ein ernster Schaden vor, falle nicht nur die bloße Schadensbehebung, sondern die gesamte Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands in die Zuständigkeit der Gemeinschaft, und zwar unabhängig von den Zulässigkeitsvoraussetzungen für Änderungen nach § 16 Abs 2 WEG 2002 (H. Löcker aaO Rz 56). Dazu würden die - zu Recht unbekämpft gebliebenen - Feststellungen im Ersturteil aussprechen, dass allein von der defekten Heizwasserpumpe keine Gefahr ausgegangen sei und kein Schaden habe entstehen können. Unabhängig davon, ob eine derartige Aussage als Ergebnis des Beweisverfahrens dem Tatsachenbereich zuzuordnen sei, könne auch im Licht einer rechtlichen Beurteilung - wie allein die Tatsache zeige, dass schlichtweg eine neue Pumpe bestellt und einige Tage später eingebaut worden sei - von einem ernsten (oder gar substanzgefährdenden) Schaden oder einer ebensolchen Gefahr für das Haus keine Rede sein. Damit ergebe sich abschließend, wenn auch unter einem etwas differenzierterem Blickwinkel als jenem der ersten Instanz, kein Anhaltspunkt dafür, dass die Kläger Beitragsleistungen der Eigentümergemeinschaft für die Reparatur (bzw einen Austausch) ihrer Warmwasserpumpe mit Erfolg einfordern könnten. Um einen solchen Leitungsschaden handle es sich jedoch im Anlassfall nicht. Die durch einen Verteilerkasten im Vorhaus zugängliche, aber ausschließlich für die Wohnung der Kläger bestimmte Warmwasserpumpe - die zudem einen Sonderwunsch der Kläger darstellte - sei schon begrifflich keine „Leitung“, sondern zähle zu den von einer Leitung verschiedenen Einrichtungen iSd Paragraph 16, Absatz 3, WEG 2002. Ein Schaden daran sei vergleichbar mit einem Schaden an einem typischen Verbrauchs- und Verschleißteil (tropfender Wasserhahn oder schadhafte Dichtung; beides grundsätzlich auch „Teile“ der Leitung) in der Wohnung, deren Wartung und Instandhaltung nach der zuletzt zitierten Bestimmung regelmäßig dem einzelnen

Wohnungseigentümer obliege vergleiche dazu - wie auch zur Instandsetzungspflicht des Wohnungseigentümers - : Schwimann/Spruzina, ABGB² römisch vier, Paragraph 13, WEG [1975] Rz 76, 77). Hinzu komme, dass im Anlassfall jedenfalls auch kein ernster Schaden - würde man auf einen solchen zur Begründung einer Kostentragungspflicht der Eigentümergemeinschaft abstellen - vorliege. Ein solch ernster Schaden sei nach der Rechtsprechung zB dann gegeben, wenn „einem Menschen nach herrschender Auffassung die Benützung eines Raumes nicht mehr zugemutet werden kann“ (H. Löcker aaO Rz 56 unter Berufung auf Call, Mietrecht und Wohnungseigentum, 102). Darunter fielen jedenfalls Feuchtigkeitsschäden (MietSlg 41.468; MietSlg 51.547 = wobl 1999/136 [Call]; 5 Ob 142/01w = wobl 2001/212 [Call]). Liege tatsächlich ein ernster Schaden vor, falle nicht nur die bloße Schadensbehebung, sondern die gesamte Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands in die Zuständigkeit der Gemeinschaft, und zwar unabhängig von den Zulässigkeitsvoraussetzungen für Änderungen nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG 2002 (H. Löcker aaO Rz 56). Dazu würden die - zu Recht unbekämpft gebliebenen - Feststellungen im Ersturteil aussprechen, dass allein von der defekten Heizwasserpumpe keine Gefahr ausgegangen sei und kein Schaden habe entstehen können. Unabhängig davon, ob eine derartige Aussage als Ergebnis des Beweisverfahrens dem Tatsachenbereich zuzuordnen sei, könne auch im Licht einer rechtlichen Beurteilung - wie allein die Tatsache zeige, dass schlichtweg eine neue Pumpe bestellt und einige Tage später eingebaut worden sei - von einem ernsten (oder gar substanzgefährdenden) Schaden oder einer ebensolchen Gefahr für das Haus keine Rede sein. Damit ergebe sich abschließend, wenn auch unter einem etwas differenzierterem Blickwinkel als jenem der ersten Instanz, kein Anhaltspunkt dafür, dass die Kläger Beitragsleistungen der Eigentümergemeinschaft für die Reparatur (bzw einen Austausch) ihrer Warmwasserpumpe mit Erfolg einfordern könnten.

Das Gesetz spreche in § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft an und verweise dabei auf § 3 MRG. § 3 Abs 2 Z 1 und 3 MRG stelle konkret auf die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen ab, bzw auf zentrale Wärmeversorgungsanlagen, wie es auch im vorliegenden Fall das von der Allgemeinheit im Haus benutzte System von Heizungsrohren darstelle. Eine Klage zur Feststellung einer dem Gesetzeswortlaut entsprechenden Rechtslage sei aber ebenso unzulässig, wie auch die objektive Rechtslage als solche oder abstrakte Rechtsfragen nicht feststellungsfähig seien (Klauser/Kodek, ZPO17.00 [2012] § 228 ZPO E 108 [www.rdb.at] uH auf 7 Ob 75/01g ecolx 2002/8; 5 Ob 24/02v immolx 2002/84). Ebenso könne eine abstrakte Rechtsfrage nicht für sich allein herausgehoben und zum Gegenstand eines Feststellungsbegehrens gemacht werden (3 Ob 507/91 JBI 1991, 659; RIS-Justiz RS0039106). Auch ein Feststellungsbegehren, wie ein Anspruch oder Tatbestand rechtlich zu qualifizieren sei, sei daher unzulässig (vgl Klauser/Kodek, ZPO17.00 [2012] § 228 ZPO E 108 [www.rdb.at]). Da zentrale Wärmeversorgungsanlagen eines Hauses schon vom Gesetz als allgemeine Teile der Liegenschaft bezeichnet würden, mangle dieser Frage die Feststellungsfähigkeit, sodass das darauf gerichtete Feststellungsbegehren abzuweisen gewesen sei. Das Gesetz spreche in Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft an und verweise dabei auf Paragraph 3, MRG. Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins und 3 MRG stelle konkret auf die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen ab, bzw auf zentrale Wärmeversorgungsanlagen, wie es auch im vorliegenden Fall das von der Allgemeinheit im Haus benutzte System von Heizungsrohren darstelle. Eine Klage zur Feststellung einer dem Gesetzeswortlaut entsprechenden Rechtslage sei aber ebenso unzulässig, wie auch die objektive Rechtslage als solche oder abstrakte Rechtsfragen nicht feststellungsfähig seien (Klauser/Kodek, ZPO17.00 [2012] Paragraph 228, ZPO E 108 [www.rdb.at] uH auf 7 Ob 75/01g ecolx 2002/8; 5 Ob 24/02v immolx 2002/84). Ebenso könne eine abstrakte Rechtsfrage nicht für sich allein herausgehoben und zum Gegenstand eines Feststellungsbegehrens gemacht werden (3 Ob 507/91 JBI 1991, 659; RIS-Justiz RS0039106). Auch ein Feststellungsbegehren, wie ein Anspruch oder Tatbestand rechtlich zu qualifizieren sei, sei daher unzulässig vergleiche Klauser/Kodek, ZPO17.00 [2012] Paragraph 228, ZPO E 108 [www.rdb.at]). Da zentrale Wärmeversorgungsanlagen eines Hauses schon vom Gesetz als allgemeine Teile der Liegenschaft bezeichnet würden, mangle dieser Frage die Feststellungsfähigkeit, sodass das darauf gerichtete Feststellungsbegehren abzuweisen gewesen sei.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands insgesamt 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteigt und die ordentliche Revision zulässig sei. Zur konkreten Fragestellung nach einem Feststellungsinteresse zur Qualifikation einer Wärmeversorgungsanlage (Heizung) als allgemeiner Teil der Liegenschaft liege - soweit überblickbar - noch keine ausdrückliche höchstgerichtliche Rechtsprechung vor; deshalb solle der Anlassfall zur abschließenden Beurteilung an das Höchstgericht herangetragen werden können.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Kläger wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung der Klagebegehren. Hilfsweise stellen die Kläger auch einen Aufhebungsantrag.

Die Beklagte erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision der Kläger zurückzuweisen, in eventu dieser nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig und teilweise berechtigt, weil das Berufungsgericht die Erhaltungspflicht der beklagten Eigentümergeinschaft unrichtig beurteilt hat.

Rechtliche Beurteilung

A. Zum Zahlungsbegehren:

1. Betreffend die Kosten für die Reparatur der Heizungspumpe vertreten die Kläger (inhaltlich) den Standpunkt, damit einen Aufwand getragen zu haben, den nach dem Gesetz die beklagte Eigentümergeinschaft hätte tragen müssen (§ 1042 ABGB). Für die Annahme, es könnte den Klägern bei Bezahlung der Reparatur der „animus obligandi“ gefehlt haben, besteht kein Anlass (vgl dazu 5 Ob 139/11v). 1. Betreffend die Kosten für die Reparatur der Heizungspumpe vertreten die Kläger (inhaltlich) den Standpunkt, damit einen Aufwand getragen zu haben, den nach dem Gesetz die beklagte Eigentümergeinschaft hätte tragen müssen (Paragraph 1042, ABGB). Für die Annahme, es könnte den Klägern bei Bezahlung der Reparatur der „animus obligandi“ gefehlt haben, besteht kein Anlass vergleiche dazu 5 Ob 139/11v).

2. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind nach § 2 Abs 4 WEG 2002 solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (vgl dazu die Nachweise in RIS-Justiz RS0097520). Die Heizungspumpe befindet sich im Vorhaus der Anlage bei der „Übergabestelle“, ist Teil des Technik- und Verteilerkastens und daher allgemeiner Teil iSd § 2 Abs 4 WEG 2002. Aus dieser Qualität als allgemeiner Teil der Liegenschaft folgt die Ersatzpflicht der Eigentümergeinschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 iVm § 3 Abs 2 Z 1 MRG. 2. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind nach Paragraph 2, Absatz 4, WEG 2002 solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht vergleiche dazu die Nachweise in RIS-Justiz RS0097520). Die Heizungspumpe befindet sich im Vorhaus der Anlage bei der „Übergabestelle“, ist Teil des Technik- und Verteilerkastens und daher allgemeiner Teil iSd Paragraph 2, Absatz 4, WEG 2002. Aus dieser Qualität als allgemeiner Teil der Liegenschaft folgt die Ersatzpflicht der Eigentümergeinschaft nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG.

3. Qualifiziert man die Heizungspumpe als Teil der „zentralen Wärmeversorgungsanlage“ (Fernwärme-heizung), dann diene deren Austausch „zur Aufrechterhaltung des Betriebes“ der Anlage. Daraus folgt die Ersatzpflicht der Eigentümergeinschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 iVm § 3 Abs 2 Z 3 MRG. 3. Qualifiziert man die Heizungspumpe als Teil der „zentralen Wärmeversorgungsanlage“ (Fernwärme-heizung), dann diene deren Austausch „zur Aufrechterhaltung des Betriebes“ der Anlage. Daraus folgt die Ersatzpflicht der Eigentümergeinschaft nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG.

4. Der Umstand, dass (ua) mit der Heizungspumpe die Fußbodenheizung im Wohnungseigentumsobjekt der Kläger beschickt wird und diese Fußbodenheizung eine (von den Klägern finanzierte) Sonderausstattung bei der Errichtung ihres Objektes war, ist kein gesetzlicher vorgesehener Grund, der die Ersatzpflicht der Eigentümergeinschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 iVm § 3 Abs 2 Z 1 oder 3 MRG einschränkt. 4. Der Umstand, dass (ua) mit der Heizungspumpe die Fußbodenheizung im Wohnungseigentumsobjekt der Kläger beschickt wird und diese Fußbodenheizung eine (von den Klägern finanzierte) Sonderausstattung bei der Errichtung ihres Objektes war, ist kein gesetzlicher vorgesehener Grund, der die Ersatzpflicht der Eigentümergeinschaft nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, oder 3 MRG einschränkt.

5.1. Nach dem - von den Vorinstanzen in Anspruch genommenen - § 16 Abs 3 Satz 1 WEG 2002 hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. 5.1. Nach dem - von den Vorinstanzen in Anspruch genommenen - Paragraph 16, Absatz 3, Satz 1 WEG 2002 hat der Wohnungseigentümer das

Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

5.2. Zu der entsprechenden Regelung des § 8 Abs 1 Satz 1 MRG vertritt zunächst Würth (in Rummel³ § 8 MRG Rz 2) die Ansicht, dass unter den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen nicht die außerhalb des Mietgegenstands (hier: des Wohnungseigentumsobjekts) befindlichen Zuleitungen (hier: Einrichtung) zu verstehen sind. Folgt man dieser Ansicht, kommt die Instandhaltungspflicht der Kläger aus diesem Grund nicht in Frage. Sie scheidet im Übrigen auch dann aus, wenn man betreffend die möglichen Überschneidungen der Erhaltungspflicht zwischen Mieter und Vermieter (hier: Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaft) bei Leitungen und Einrichtungen - wie offenbar Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 8 MRG Rz 7) - einen Vorrang der Erhaltungspflicht des Vermieters (hier: der Eigentümergemeinschaft) bezüglich allgemeiner Teile und zentraler Wärmeversorgungsanlagen annimmt.

5.2. Zu der entsprechenden Regelung des Paragraph 8, Absatz eins, Satz 1 MRG vertritt zunächst Würth (in Rummel³ Paragraph 8, MRG Rz 2) die Ansicht, dass unter den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen nicht die außerhalb des Mietgegenstands (hier: des Wohnungseigentumsobjekts) befindlichen Zuleitungen (hier: Einrichtung) zu verstehen sind. Folgt man dieser Ansicht, kommt die Instandhaltungspflicht der Kläger aus diesem Grund nicht in Frage. Sie scheidet im Übrigen auch dann aus, wenn man betreffend die möglichen Überschneidungen der Erhaltungspflicht zwischen Mieter und Vermieter (hier: Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaft) bei Leitungen und Einrichtungen - wie offenbar Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 8, MRG Rz 7) - einen Vorrang der Erhaltungspflicht des Vermieters (hier: der Eigentümergemeinschaft) bezüglich allgemeiner Teile und zentraler Wärmeversorgungsanlagen annimmt.

5.3. Der Austausch einer kaputten Heizungspumpe ist im Übrigen schon begrifflich keine „Wartungsarbeit“ und dieser Austausch erweist sich im vorliegenden Fall auch nicht als Instandhaltungsarbeit, die innerhalb der Grenze des § 16 Abs 3 Satz 1 WEG 2002 liegt (vgl dazu Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 16 WEG Rz 61; Würth in Rummel³ § 8 MRG Rz 2), also notwendig ist, „dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst“.

5.3. Der Austausch einer kaputten Heizungspumpe ist im Übrigen schon begrifflich keine „Wartungsarbeit“ und dieser Austausch erweist sich im vorliegenden Fall auch nicht als Instandhaltungsarbeit, die innerhalb der Grenze des Paragraph 16, Absatz 3, Satz 1 WEG 2002 liegt vergleiche dazu Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 16, WEG Rz 61; Würth in Rummel³ Paragraph 8, MRG Rz 2), also notwendig ist, „dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst“.

6. Aus allen in Betracht kommenden Rechtsgrundlagen folgt für die Heizungspumpe die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002, weshalb in Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen dem Leistungsbegehren in der Hauptsache samt 4 % Zinsen ab dem Tag nach Klagszustellung (3. 2. 2012) stattzugeben war.

6. Aus allen in Betracht kommenden Rechtsgrundlagen folgt für die Heizungspumpe die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002, weshalb in Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen dem Leistungsbegehren in der Hauptsache samt 4 % Zinsen ab dem Tag nach Klagszustellung (3. 2. 2012) stattzugeben war.

B. Zum Feststellungsbegehren:

1. Das von den Klägern ursprünglich erhobene Feststellungsbegehren lautete:

„Es wird festgestellt, dass die Fußbodenheizung im Wohnungseigentumsobjekt (der Kläger) zu den allgemeinen Teilen der Anlage zählt und die Wohnungseigentümergemeinschaft zukünftig die Reparatur- und Erhaltungspflicht trifft.“

Das Erstgericht hat die Fassung des Feststellungsbegehrens betreffend seinen Umfang mit den Parteien erörtert (AS 37 = S 3 in 5). Die Kläger haben ihr Feststellungsbegehren zuletzt wie folgt eingeschränkt:

„Es wird festgestellt, dass die Fußbodenheizung im Wohnungseigentumsobjekt (der Kläger) zu den allgemeinen Teilen der Anlage zählt.“

2. Eine Feststellungsklage nach § 228 ZPO erfordert ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen gerichtlichen Feststellung eines Rechtsverhältnisses oder Rechtes und eine tatsächliche Gefährdung der Rechtssphäre des Klägers. In diesem Sinn besteht ein Bedürfnis nach Zulassung einer Feststellungsklage nur dann, wenn das Feststellungsurteil tatsächlich den Zweck erfüllt, den Streitfall bindend zu klären (vollkommene Bereinigung des streitigen

Rechtskomplexes), sodass es aus aktuellem Anlass geeignet ist, einen künftigen weiteren Rechtsstreit zu vermeiden (vgl RIS-Justiz RS0039071). Eine Feststellung im Sinn einer abstrakten Klärung einer Rechtsfrage kommt nach § 228 ZPO nicht in Frage (vgl 9 ObA 72/93 mwN; 9 ObA 66/05d); auch bestimmte rechtliche Eigenschaften von Tatsachen, die nur Teil eines Rechts oder Rechtsverhältnisses sind, sind nicht feststellbar (RIS-Justiz RS0038947). 2. Eine Feststellungsklage nach Paragraph 228, ZPO erfordert ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen gerichtlichen Feststellung eines Rechtsverhältnisses oder Rechtes und eine tatsächliche Gefährdung der Rechtssphäre des Klägers. In diesem Sinn besteht ein Bedürfnis nach Zulassung einer Feststellungsklage nur dann, wenn das Feststellungsurteil tatsächlich den Zweck erfüllt, den Streitfall bindend zu klären (vollkommene Bereinigung des streitigen Rechtskomplexes), sodass es aus aktuellem Anlass geeignet ist, einen künftigen weiteren Rechtsstreit zu vermeiden (vergleiche RIS-Justiz RS0039071). Eine Feststellung im Sinn einer abstrakten Klärung einer Rechtsfrage kommt nach Paragraph 228, ZPO nicht in Frage (vergleiche 9 ObA 72/93 mwN; 9 ObA 66/05d); auch bestimmte rechtliche Eigenschaften von Tatsachen, die nur Teil eines Rechts oder Rechtsverhältnisses sind, sind nicht feststellbar (RIS-Justiz RS0038947).

3. Hier fehlt für das zuletzt formulierte Begehren ein Feststellungsinteresse im zuvor genannten Sinn. Das Feststellungsbegehren hat kein die Kläger betreffendes Recht oder Rechtsverhältnis zum Gegenstand, sondern betrifft ausschließlich die Beurteilung einer Rechtsfrage. Im Übrigen haben die Kläger in ihrem Prozessvorbringen den Umfang des Begriffs „Fußbodenheizung“ in tatsächlicher Hinsicht nie so konkret umrissen, dass er im Lichte der sie offenbar interessierenden, von verschiedenen, oben bereits teilweise angesprochenen Faktoren abhängigen Erhaltungspflicht einer einheitlichen rechtlichen Beurteilung zugänglich wäre (zur Bestimmtheit von Feststellungsbegehren vgl auch RIS-Justiz RS0037455). Die Abweisung des Feststellungsbegehrens erweist sich daher als rechtsrichtig. 3. Hier fehlt für das zuletzt formulierte Begehren ein Feststellungsinteresse im zuvor genannten Sinn. Das Feststellungsbegehren hat kein die Kläger betreffendes Recht oder Rechtsverhältnis zum Gegenstand, sondern betrifft ausschließlich die Beurteilung einer Rechtsfrage. Im Übrigen haben die Kläger in ihrem Prozessvorbringen den Umfang des Begriffs „Fußbodenheizung“ in tatsächlicher Hinsicht nie so konkret umrissen, dass er im Lichte der sie offenbar interessierenden, von verschiedenen, oben bereits teilweise angesprochenen Faktoren abhängigen Erhaltungspflicht einer einheitlichen rechtlichen Beurteilung zugänglich wäre (zur Bestimmtheit von Feststellungsbegehren vergleiche auch RIS-Justiz RS0037455). Die Abweisung des Feststellungsbegehrens erweist sich daher als rechtsrichtig.

C. Die Kostenentscheidung beruht für alle Instanzen auf § 43 Abs 1 ZPO (für das Rechtsmittelverfahren iVm § 50 Abs 1 ZPO). Die Kläger sind mit 14 % durchgedrungen und haben der Beklagten folglich 72 % der Vertretungskosten zu ersetzen. Die Beklagte hat 14 % der von den Klägern allein getragenen Barauslagen (Pauschalgebühr auf Basis 3.480,44 EUR) zu ersetzen. C. Die Kostenentscheidung beruht für alle Instanzen auf Paragraph 43, Absatz eins, ZPO (für das Rechtsmittelverfahren in Verbindung mit Paragraph 50, Absatz eins, ZPO). Die Kläger sind mit 14 % durchgedrungen und haben der Beklagten folglich 72 % der Vertretungskosten zu ersetzen. Die Beklagte hat 14 % der von den Klägern allein getragenen Barauslagen (Pauschalgebühr auf Basis 3.480,44 EUR) zu ersetzen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E107100

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00230.13D.0313.000

Im RIS seit

14.04.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2016

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