

# TE OGH 2013/3/21 5Ob247/12b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.03.2013

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers M\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Lentschig, Rechtsanwalt in Horn, gegen die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Hauser, Rechtsanwalt in Wien, unter Beiziehung der weiteren Nutzungsberechtigten 1. P\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 2. F\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, 3. E\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, 4. G\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, 5. P\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, 6. J\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, 7. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 8. S\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, 9. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 10. G\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, 11. S\*\*\*\*\* D\*\*\*\*\*, 12. M\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*, 13. A\*\*\*\*\* E\*\*\*\*\*, 14. R\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*, und 15. R\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, wegen §§ 14a Abs 2, 22 Abs 1 Z 1 und Abs 4 WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Krems als Rekursgericht vom 7. November 2012, GZ 1 R 20/12i-42, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Horn vom 5. Dezember 2011, GZ 12 Msch 2/10v-28, teilweise abgeändert wurde, den Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers M\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Wolfgang Lentschig, Rechtsanwalt in Horn, gegen die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Hauser, Rechtsanwalt in Wien, unter Beiziehung der weiteren Nutzungsberechtigten 1. P\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 2. F\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, 3. E\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, 4. G\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, 5. P\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, 6. J\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, 7. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 8. S\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, 9. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 10. G\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, 11. S\*\*\*\*\* D\*\*\*\*\*, 12. M\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*, 13. A\*\*\*\*\* E\*\*\*\*\*, 14. R\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*, und 15. R\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, wegen Paragraphen 14 a, Absatz 2, 22, Absatz eins, Ziffer eins und Absatz 4, WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Krems als Rekursgericht vom 7. November 2012, GZ 1 R 20/12i-42, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Horn vom 5. Dezember 2011, GZ 12 Msch 2/10v-28, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

„1. Der Antragsgegnerin wird aufgetragen, binnen vier Monaten die Kellerwände des Bestandobjekts G\*\*\*\*\* 88/2 trocken zu legen.

2. Das Mehrbegehren, der Antragsgegnerin werde aufgetragen, das Bestandobjekt so abzudichten, dass es künftig nicht mehr möglich sei, dass Regen- oder Grundwasser durch die Kellerwände in das Bestandobjekt eindringen könne,

sowie das Eindringen von Grund- und Regenwasser dadurch zu verhindern, dass an den Außenseiten des Bestandobjekts eine Drainage so errichtet werde, dass Grund- oder Regenwasser entsprechend abfließen und nicht mehr in das Bestandobjekt eindringen könne, wird abgewiesen.

3. Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 2.860,54 EUR (darin enthalten 476,74 EUR USt) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Der Antragsteller ist weiters schuldig, der Antragsgegnerin die mit 558,82 EUR (darin enthalten 56,14 EUR USt und 222 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## **Text**

### **Begründung:**

Die Antragsgegnerin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung in der Rechtsform einer Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft. Sie ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 297 GB \*\*\*\*\* mit den Grundstücksadressen G\*\*\*\*\* 88-91, auf der eine Wohnhausanlage, bestehend aus insgesamt vier Wohnblöcken (A bis D), in welchen wiederum je vier Reihenhäuser zusammengefasst sind, errichtet ist. Der Antragsteller ist Nutzungsberechtigter des Reihenhauses G\*\*\*\*\* 88/2, das sich im Block D der Anlage befindet.

Der Antragsteller begehrte mit seinem in der Verhandlung vom 17. 11. 2011 präzisierten Antrag, der Antragsgegnerin die aus dem Spruch ersichtlichen Erhaltungsarbeiten aufzutragen und brachte dazu im Wesentlichen vor, die Kellerwände des von ihm gemieteten Objekts seien durchfeuchtet, wobei sich bereits Schimmel gebildet habe. Diese Feuchtigkeitsschäden seien auf eine mangelhafte und/oder schadhafte Kellerisolierung zurückzuführen. Dabei handle es sich um einen ersten Schaden der Baulichkeiten, mit dem eine erhebliche Gesundheitsgefährdung einhergehe.

Die Antragsgegnerin wendete ein, die Feuchtigkeitsschäden seien auf außergewöhnlich starke Niederschläge im Juni 2010 zurückzuführen, würden jedoch keinen ersten Schaden des Hauses begründen. Nunmehr komme es zu keinem Wassereintritt mehr.

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin die zusätzliche Abdichtung der Kellerwände und eine Drainage im Bereich der Fundamente der Außenwände auf und verhielt sie im Anschluss an diese Maßnahmen zu einer Trocknung der Kellerwände mittels Kondensattrockners. Dazu stellte es fest, dass das Reihenhause, sowie die gesamte Wohnhausanlage, in Streifenfundierung ausgeführt worden sei, wobei die Kelleraußenwände ohne Dichtband zum Unterbeton errichtet worden seien. Der Keller sei daher nicht wasserdicht. Die vorhandene Abdichtung sei nicht ausreichend und stelle auch in Verbindung mit einer Drainage keine den Regeln der Technik entsprechende ordnungsgemäße Ausführung dar, weil die Horizontalabdichtung im Bereich der Bodenplatte und unter den Wänden (Dichtband) fehle. Die Herstellung einer den Ö-Normen entsprechenden Feuchtigkeitsabdichtung des Kellers sei technisch nachträglich nicht mehr möglich. Es bestehe jedoch die Möglichkeit, eine Drainageleitung entlang der nördlichen Grundgrenze mit einem Durchmesser DN 160 und einer Tiefenlage von 3 bis 3,3 m mit einem Pumpschacht und zwei Spülschächten zu errichten. Dadurch könne mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eine wesentliche Verbesserung erreicht werden. Ganz könnten Wassereintritte jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Behebung von ersten Schäden zähle zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft. Die Vernässung der Kellerwände sowie der Fußbodenkonstruktion im Kellergeschoss und des Kaminmauerwerks würde einen solchen ersten Schaden des Objekts darstellen und sei daher von der Antragsgegnerin nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu beheben. Die von der Antragsgegnerin bislang gesetzten Maßnahmen zur Senkung des Grundwasserspiegels seien nicht ausreichend.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichts dahin ab, dass es der Antragsgegnerin auftrug, binnen neun Monaten entlang der nördlichen Grundgrenze eine Drainageleitung mit einem Durchmesser DN 160 und einer Tiefenlage von rund 3 bis 3,3 m mit einem Pumpschacht und zwei Spülschächten zur Ableitung anfallenden Drainagewassers in den öffentlichen Kanal herzustellen und im Anschluss eine Trocknung der Kellerwände mit Kondensattrocknern durchzuführen. Dazu hielt es nach einer Ergänzung des Verfahrens unter Beiziehung des Sachverständigen fest, dass die vom Erstgericht aufgetragene Abdichtung der Kellerwände technisch nicht möglich sei. Die Drainagierung entlang der Kelleraußenwände stelle in Verbindung mit der vorhandenen Abdichtung keine den Regeln der Technik entsprechende ordnungsgemäße Herstellung dar, weil die Horizontalabdichtung im Bereich der Bodenplatte und unter den Wänden fehle. Die vom

Erstgericht angeordneten Maßnahmen seien zwecklos und könnten der Antragsgegnerin daher nicht aufgetragen werden. Damit sei zwar die Herstellung eines mängelfreien Zustands im Sinn des Stands der Technik nicht möglich, doch könne mit der nunmehr aufgetragenen Drainage an der Nordgrenze ein der Mangelbehebung nahekommender Zustand erreicht werden. Auch wenn feststehe, dass durch diese Maßnahme die Mangelhaftigkeit der Herstellung des Kellers an sich nicht behoben werden könne, gehe damit doch eine Verbesserung der Situation einher.

Das Rekursgericht sprach weiters aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den Ausspruch des Rekursgerichts ersatzlos zu beheben und das Begehren des Antragstellers im Übrigen abzuweisen; in eventu wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller hat von der ihm freigestellten Möglichkeit einer Revisionsrekursbeantwortung Gebrauch gemacht und beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist entgegen dem Ausspruch des Rekursgerichts zulässig, weil diesem eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung unterlaufen ist; er ist auch berechtigt.

1.1 Die Antragsgegnerin ist eine Bauvereinigung im Sinne des § 1 Abs 1 WGG; deren Pflicht zur Erhaltung von aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume richtet sich nach § 14a WGG. Diese Bestimmung entspricht für den hier maßgeblichen Anwendungsbereich inhaltlich § 3 MRG, sodass insoweit auf die zu dieser Gesetzesstelle ergangene Judikatur zurückgegriffen werden kann<sup>1</sup>. 1 Die Antragsgegnerin ist eine Bauvereinigung im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, WGG; deren Pflicht zur Erhaltung von aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume richtet sich nach Paragraph 14 a, WGG. Diese Bestimmung entspricht für den hier maßgeblichen Anwendungsbereich inhaltlich Paragraph 3, MRG, sodass insoweit auf die zu dieser Gesetzesstelle ergangene Judikatur zurückgegriffen werden kann.

1.2 Nach § 14a Abs 1 WGG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Dadurch wird eine elastische, sich dem jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung normiert (RIS-Justiz RS0069944). 1.2 Nach Paragraph 14 a, Absatz eins, WGG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Dadurch wird eine elastische, sich dem jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung normiert (RIS-Justiz RS0069944).

Das bedeutet aber keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung der zu erhaltenden Hausteile und Anlagen, weil die Anpassung an den technischen Standard immer die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit im Sinne einer Notwendigkeit der Arbeiten voraussetzt (vgl RIS-Justiz RS0114109 [T4]). Das bedeutet aber keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung der zu erhaltenden Hausteile und Anlagen, weil die Anpassung an den technischen Standard immer die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit im Sinne einer Notwendigkeit der Arbeiten voraussetzt vergleiche RIS-Justiz RS0114109 [T4]).

1.3 Zu den Pflichten der Bauvereinigung iSd § 14a Abs 1 WGG zählen insbesondere Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind (§ 14a Abs 2 Z 1 WGG). Die Kelleraußenwände zählen zweifelsfrei zu den allgemeinen Teilen des Hauses. Auch entspricht es der ständigen Rechtsprechung, dass Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Wassereintritts in das Mauerwerk einen ernsten Schaden des Hauses darstellen, dessen Behebung (iSd § 14a Abs 2 Z 2 WGG) zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehört (vgl RIS-Justiz RS0083089 [T3]; 5 Ob 80/12v immolex 2012, 277 [Pfiel]). Voraussetzung für das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit gemäß § 14a Abs 2 WGG ist generell, dass ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststeht (RIS-Justiz RS0116998; RS0069944 [T8];

5 Ob 24/12h). Unter diesen Voraussetzungen kann auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands eine Erhaltungsarbeit darstellen (RIS-Justiz RS0114109). 1.3 Zu den Pflichten der Bauvereinigung iSd Paragraph 14 a, Absatz eins, WGG zählen insbesondere Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind (Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer eins, WGG). Die Kelleraußenwände zählen zweifelsfrei zu den allgemeinen Teilen des Hauses. Auch entspricht es der ständigen Rechtsprechung, dass Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Wassereintritts in das Mauerwerk einen ernsten Schaden des Hauses darstellen, dessen Behebung (iSd Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 2, WGG) zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehört (vergleiche RIS-Justiz RS0083089 [T3]; 5 Ob 80/12v immolex 2012, 277 [Pfiel]). Voraussetzung für das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit gemäß Paragraph 14 a, Absatz 2, WGG ist generell, dass ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststeht (RIS-Justiz RS0116998; RS0069944 [T8]; 5 Ob 24/12h). Unter diesen Voraussetzungen kann auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands eine Erhaltungsarbeit darstellen (RIS-Justiz RS0114109).

2. Unterlässt die Bauvereinigung durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihr nach § 14c Abs 1 WGG das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 6 Abs 1 MRG. Der Antrag ist auf die Durchführung bestimmter, konkret beschriebener Erhaltungs- bzw Verbesserungsarbeiten zu richten (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 6 MRG Rz 11; vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht <sup>122</sup> § 6 MRG Rz 2). An die Bestimmtheit eines Begehrens sind jedoch keine allzu strengen Anforderungen zu stellen, insbesondere dann nicht, wenn zur endgültigen Klärung der Art durchzuführender Arbeiten - wie hier - die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich ist (vgl RIS-Justiz RS0070562 [T7, T9, T25]). Sie ist gegeben, wenn sich unter Berücksichtigung des Orts- und Sprachgebrauchs sowie der Verkehrsauffassung entnehmen lässt, zu welcher Leistung der Vermieter verpflichtet werden soll. Die technische Durchführung der Sanierungsarbeiten muss hingegen nicht umschrieben werden (5 Ob 207/07p wobl 2008/66 = MietSlg 59.238 mwN). Nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens ist der Antragsteller gegebenenfalls zur Präzisierung seines Begehrens anzuleiten (5 Ob 146/00g; RIS-Justiz RS0070562 [T7, T14, T31]). 2. Unterlässt die Bauvereinigung durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihr nach Paragraph 14 c, Absatz eins, WGG das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen Paragraph 6, Absatz eins, MRG. Der Antrag ist auf die Durchführung bestimmter, konkret beschriebener Erhaltungs- bzw Verbesserungsarbeiten zu richten (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 6, MRG Rz 11; vergleiche auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht <sup>122</sup> Paragraph 6, MRG Rz 2). An die Bestimmtheit eines Begehrens sind jedoch keine allzu strengen Anforderungen zu stellen, insbesondere dann nicht, wenn zur endgültigen Klärung der Art durchzuführender Arbeiten - wie hier - die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich ist (vergleiche RIS-Justiz RS0070562 [T7, T9, T25]). Sie ist gegeben, wenn sich unter Berücksichtigung des Orts- und Sprachgebrauchs sowie der Verkehrsauffassung entnehmen lässt, zu welcher Leistung der Vermieter verpflichtet werden soll. Die technische Durchführung der Sanierungsarbeiten muss hingegen nicht umschrieben werden (5 Ob 207/07p wobl 2008/66 = MietSlg 59.238 mwN). Nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens ist der Antragsteller gegebenenfalls zur Präzisierung seines Begehrens anzuleiten (5 Ob 146/00g; RIS-Justiz RS0070562 [T7, T14, T31]).

3. Nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens hat der Antragsteller sein Begehren konkretisiert und begehrt, der Antragsgegnerin die Abdichtung der Kellerwände und die Verlegung einer Drainage entlang der Kelleraußenwände aufzutragen. Damit hat er die nach seiner Darstellung von der Antragsgegnerin unterlassenen Erhaltungsarbeiten nicht nur ihrer Art nach umschrieben, sondern ganz konkrete Sanierungsarbeiten zum Inhalt seines Antrags gemacht. Dazu hat das vom Rekursgericht ergänzte Beweisverfahren ergeben, dass die fehlende Horizontalabdichtung nachträglich nicht mehr angebracht werden kann. Ohne eine solche Abdichtung ist die vom Antragsteller geforderte Drainagierung aber zwecklos. Die vom Antragsteller geforderten Maßnahmen können der Antragsgegnerin daher auch nicht als Erhaltungsarbeiten iSd § 14a Abs 1 WGG aufgetragen werden. Damit ist zu prüfen, ob dieser Umstand zur Abweisung des Antrags führt, was dann der Fall ist, wenn die der Antragsgegnerin vom Rekursgericht aufgetragenen Arbeiten vom Begehren des Antragstellers nicht umfasst waren. Die Antragsgegnerin macht dazu eine Überschreitung der Entscheidungsbefugnis durch das Rekursgericht geltend. 3. Nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens hat der Antragsteller sein Begehren konkretisiert und begehrt, der Antragsgegnerin die Abdichtung der Kellerwände und die Verlegung einer Drainage entlang der Kelleraußenwände aufzutragen. Damit hat er die nach seiner Darstellung von

der Antragsgegnerin unterlassenen Erhaltungsarbeiten nicht nur ihrer Art nach umschrieben, sondern ganz konkrete Sanierungsarbeiten zum Inhalt seines Antrags gemacht. Dazu hat das vom Rekursgericht ergänzte Beweisverfahren ergeben, dass die fehlende Horizontalabdichtung nachträglich nicht mehr angebracht werden kann. Ohne eine solche Abdichtung ist die vom Antragsteller geforderte Drainagierung aber zwecklos. Die vom Antragsteller geforderten Maßnahmen können der Antragsgegnerin daher auch nicht als Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 14 a, Absatz eins, WGG aufgetragen werden. Damit ist zu prüfen, ob dieser Umstand zur Abweisung des Antrags führt, was dann der Fall ist, wenn die der Antragsgegnerin vom Rekursgericht aufgetragenen Arbeiten vom Begehren des Antragstellers nicht umfasst waren. Die Antragsgegnerin macht dazu eine Überschreitung der Entscheidungsbefugnis durch das Rekursgericht geltend.

4.1 Über Anträge auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach den §§ 14a bis 14c WGG ist nach § 22 Abs 4 WGG im Verfahren außer Streit abzusprechen. Nach § 36 Abs 3 AußStrG ist jeder Beschluss im Rahmen des Gegenstands des Verfahrens zu fassen, wobei auf die Interessenlagen und die zivilrechtlich wirksamen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen der Parteien Bedacht zu nehmen ist. Abs 4 ergänzt dazu, dass in Verfahren, die nur auf Antrag eingeleitet werden können, der Beschluss im Rahmen der Anträge zu fassen ist. Die Bestimmungen des § 36 Abs 3 und Abs 4 AußStrG entsprechen der Regelung des § 405 ZPO. Auch in außerstreitigen Verfahren, in denen das Antragsprinzip uneingeschränkt herrscht, ist das Gericht an den Sachantrag gebunden (RIS-Justiz RS0008751 [T12]).

4.1 Über Anträge auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach den Paragraphen 14 a bis 14 c WGG ist nach Paragraph 22, Absatz 4, WGG im Verfahren außer Streit abzusprechen. Nach Paragraph 36, Absatz 3, AußStrG ist jeder Beschluss im Rahmen des Gegenstands des Verfahrens zu fassen, wobei auf die Interessenlagen und die zivilrechtlich wirksamen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen der Parteien Bedacht zu nehmen ist. Absatz 4, ergänzt dazu, dass in Verfahren, die nur auf Antrag eingeleitet werden können, der Beschluss im Rahmen der Anträge zu fassen ist. Die Bestimmungen des Paragraph 36, Absatz 3 und Absatz 4, AußStrG entsprechen der Regelung des Paragraph 405, ZPO. Auch in außerstreitigen Verfahren, in denen das Antragsprinzip uneingeschränkt herrscht, ist das Gericht an den Sachantrag gebunden (RIS-Justiz RS0008751 [T12]).

4.2 Die Grenzen der Entscheidungsbefugnis des Gerichts werden durch den Verfahrensgegenstand abgesteckt, der in den Antragsverfahren durch die Anträge der Parteien bestimmt wird. Dabei ist zwischen Verfahren zu differenzieren, deren verfahrenseinleitende Anträge ein bestimmtes Begehren enthalten müssen und den Verfahrensgegenstand daher klar eingrenzen, und solchen, deren verfahrenseinleitende Anträge zulässigerweise ein unbestimmtes Begehren enthalten, sowie jenen, in denen der (bestimmt oder unbestimmt gehaltene) verfahrenseinleitende Antrag den Verfahrensgegenstand nur quantitativ (in Ansehung der einbezogenen Sache), nicht aber qualitativ (in Ansehung der zu treffenden Anordnungen) begrenzt (Fucik/Kloiber, AußStrG [2005] § 36 Rz 5; Fucik in Konecny/Fasching<sup>2</sup> III § 405 ZPO Rz 72). Der Verfahrensgegenstand wird dabei nicht nur durch den Inhalt des Sachantrags, sondern auch aus dem zu seiner Begründung erstatteten Tatsachenvorbringen bestimmt (RIS-Justiz RS0124048). Ob ein aliud vorliegt, ergibt sich daher aus dem Vergleich zwischen dem gestellten Begehren und dem unter Berücksichtigung der rechtserzeugenden Tatsachen für berechtigt erachteten Anspruch (RIS-Justiz RS0041023).

4.2 Die Grenzen der Entscheidungsbefugnis des Gerichts werden durch den Verfahrensgegenstand abgesteckt, der in den Antragsverfahren durch die Anträge der Parteien bestimmt wird. Dabei ist zwischen Verfahren zu differenzieren, deren verfahrenseinleitende Anträge ein bestimmtes Begehren enthalten müssen und den Verfahrensgegenstand daher klar eingrenzen, und solchen, deren verfahrenseinleitende Anträge zulässigerweise ein unbestimmtes Begehren enthalten, sowie jenen, in denen der (bestimmt oder unbestimmt gehaltene) verfahrenseinleitende Antrag den Verfahrensgegenstand nur quantitativ (in Ansehung der einbezogenen Sache), nicht aber qualitativ (in Ansehung der zu treffenden Anordnungen) begrenzt (Fucik/Kloiber, AußStrG [2005] Paragraph 36, Rz 5; Fucik in Konecny/Fasching<sup>2</sup> römisch drei Paragraph 405, ZPO Rz 72). Der Verfahrensgegenstand wird dabei nicht nur durch den Inhalt des Sachantrags, sondern auch aus dem zu seiner Begründung erstatteten Tatsachenvorbringen bestimmt (RIS-Justiz RS0124048). Ob ein aliud vorliegt, ergibt sich daher aus dem Vergleich zwischen dem gestellten Begehren und dem unter Berücksichtigung der rechtserzeugenden Tatsachen für berechtigt erachteten Anspruch (RIS-Justiz RS0041023).

4.3 Das Verfahren nach § 14c Abs 1 WGG unterliegt der Dispositionsmaxime uneingeschränkt. Anders als in einem Verfahren über eine Regelungsstreitigkeit, in dem das Gericht über das konkrete Begehren hinaus eine angemessene Rechtsgestaltung vorzunehmen hat (vgl dazu Fucik aaO § 405 ZPO Rz 72), ist in einem Verfahren nach § 6 Abs 1 MRG bzw § 14c Abs 1 WGG die Entscheidungsbefugnis durch den Sachantrag vorgegeben. Auch wenn es für die

Bestimmtheit des Antrags zunächst genügt, dass die Erhaltungsarbeiten ihrer Art nach umschrieben sind, grenzt die vom Antragsteller allenfalls nach Anleitung (RIS-Justiz RS0070562 [T7, T14, T31]) vorzunehmende Präzisierung des Begehrens den Verfahrensgegenstand qualitativ ein. Daran ist das Gericht grundsätzlich gebunden, sodass ihm keine unbeschränkte Gestaltungsfreiheit zukommt. Das bedeutet zwar noch nicht, dass bereits jedes Abweichen vom Begehren eine Überschreitung des Sachantrags begründet. Solange die angeordnete Maßnahme den Gegenstand des Verfahrens betrifft und in den zur Begründung der Rechtsfolge vorgetragenen und zur Entscheidung herangezogenen Tatsachen Deckung findet, ist die Identität der Sache gewahrt und es liegt kein aliud vor.<sup>4.3</sup> Das Verfahren nach Paragraph 14 c, Absatz eins, WGG unterliegt der Dispositionsmaxime uneingeschränkt. Anders als in einem Verfahren über eine Regelungsstreitigkeit, in dem das Gericht über das konkrete Begehren hinaus eine angemessene Rechtsgestaltung vorzunehmen hat vergleiche dazu Fucik aaO Paragraph 405, ZPO Rz 72), ist in einem Verfahren nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG bzw Paragraph 14 c, Absatz eins, WGG die Entscheidungsbefugnis durch den Sachantrag vorgegeben. Auch wenn es für die Bestimmtheit des Antrags zunächst genügt, dass die Erhaltungsarbeiten ihrer Art nach umschrieben sind, grenzt die vom Antragsteller allenfalls nach Anleitung (RIS-Justiz RS0070562 [T7, T14, T31]) vorzunehmende Präzisierung des Begehrens den Verfahrensgegenstand qualitativ ein. Daran ist das Gericht grundsätzlich gebunden, sodass ihm keine unbeschränkte Gestaltungsfreiheit zukommt. Das bedeutet zwar noch nicht, dass bereits jedes Abweichen vom Begehren eine Überschreitung des Sachantrags begründet. Solange die angeordnete Maßnahme den Gegenstand des Verfahrens betrifft und in den zur Begründung der Rechtsfolge vorgetragenen und zur Entscheidung herangezogenen Tatsachen Deckung findet, ist die Identität der Sache gewahrt und es liegt kein aliud vor.

5. Die vom Rekursgericht anstelle der vom Antragsteller begehrten Sanierungsarbeiten aufgetragene Errichtung einer Drainage entlang der Nordgrenze war vom Wortlaut des Begehrens des Antragstellers nicht erfasst. Sein Antrag hat den Gegenstand des Verfahrens auf die Dichtheit der Kelleraußenwände beschränkt und zielt damit auf die Verhinderung zukünftiger Wassereintritte ab. Nach dem Sachverständigengutachten ist eine Drainage entlang der Nordgrenze zwar geeignet, eine Verbesserung der Situation (gemeint: eine Verringerung der Wahrscheinlichkeit von zukünftigen Grundwassereintritten) herbeizuführen, stellt jedoch keine Maßnahme zur Herstellung der Dichtheit der Kellerwände dar und bietet auch keinen zuverlässigen Schutz vor einem neuerlichen Eindringen von Grundwasser (vgl S 10 der Rekursentscheidung: „einer Mangelbehebung nahekommender Zustand“). Sie beseitigt damit weder den Mangel am allgemeinen Teil der Baulichkeit, noch ist diese Maßnahme geeignet, die aus diesem Mangel resultierende Schadensgeneigtheit zu beseitigen. Damit bewegt sich die vom Rekursgericht aufgetragene Drainagierung nicht mehr innerhalb des durch das Begehren auf Vornahme von Erhaltungsarbeiten an den Kelleraußenwänden abgesteckten Verfahrensgegenstands.<sup>5</sup> Die vom Rekursgericht anstelle der vom Antragsteller begehrten Sanierungsarbeiten aufgetragene Errichtung einer Drainage entlang der Nordgrenze war vom Wortlaut des Begehrens des Antragstellers nicht erfasst. Sein Antrag hat den Gegenstand des Verfahrens auf die Dichtheit der Kelleraußenwände beschränkt und zielt damit auf die Verhinderung zukünftiger Wassereintritte ab. Nach dem Sachverständigengutachten ist eine Drainage entlang der Nordgrenze zwar geeignet, eine Verbesserung der Situation (gemeint: eine Verringerung der Wahrscheinlichkeit von zukünftigen Grundwassereintritten) herbeizuführen, stellt jedoch keine Maßnahme zur Herstellung der Dichtheit der Kellerwände dar und bietet auch keinen zuverlässigen Schutz vor einem neuerlichen Eindringen von Grundwasser vergleiche S 10 der Rekursentscheidung: „einer Mangelbehebung nahekommender Zustand“). Sie beseitigt damit weder den Mangel am allgemeinen Teil der Baulichkeit, noch ist diese Maßnahme geeignet, die aus diesem Mangel resultierende Schadensgeneigtheit zu beseitigen. Damit bewegt sich die vom Rekursgericht aufgetragene Drainagierung nicht mehr innerhalb des durch das Begehren auf Vornahme von Erhaltungsarbeiten an den Kelleraußenwänden abgesteckten Verfahrensgegenstands.

6. Hält sich die Entscheidung nicht im Rahmen des gestellten Antrags, liegt ein Verstoß gegen § 36 Abs 4 AußStrG und damit eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor (RIS-Justiz RS0007501; RS0041240 [T15, T18]; Rechberger, AußStrG § 36 Rz 3). Die Mangelhaftigkeit der Entscheidung des Rekursgerichts bewirkt, dass der von diesem formulierte Auftrag an die Antragsgegnerin zur Errichtung einer Drainage ersatzlos zu entfallen hat. Die vom Antrag tatsächlich erfassten Maßnahmen (Abdichtung; Drainage entlang den Kelleraußenwänden) sind entweder technisch nicht möglich oder im Hinblick auf die angestrebte Dichtheit des Kellers sinnlos und begründen damit keine Erhaltungsarbeiten iSd § 14a Abs 2 WGG, was zur Abweisung des darauf abzielenden Antrags führen muss.<sup>6</sup> Hält sich die Entscheidung nicht im Rahmen des gestellten Antrags, liegt ein Verstoß gegen Paragraph 36, Absatz 4, AußStrG und damit eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor (RIS-Justiz RS0007501; RS0041240 [T15, T18]; Rechberger, AußStrG Paragraph 36,

Rz 3). Die Mangelhaftigkeit der Entscheidung des Rekursgerichts bewirkt, dass der von diesem formulierte Auftrag an die Antragsgegnerin zur Errichtung einer Drainage ersatzlos zu entfallen hat. Die vom Antrag tatsächlich erfassten Maßnahmen (Abdichtung; Drainage entlang den Kelleraußenwänden) sind entweder technisch nicht möglich oder im Hinblick auf die angestrebte Dichtheit des Kellers sinnlos und begründen damit keine Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 14 a, Absatz 2, WGG, was zur Abweisung des darauf abzielenden Antrags führen muss.

7. Die Feuchtigkeitsschäden infolge des Wassereintritts in das Mauerwerk haben nach den Feststellungen bereits zu einer geringen Schimmelbildung geführt. Unabhängig vom Vorliegen eines ernsten Schadens ist damit die Erhaltungspflicht der Antragsgegnerin nach § 14a Abs 2 Z 2 2. Fall WGG angesprochen. Soweit der Antrag auf die Trockenlegung des Mauerwerks abzielt, ist ihm daher stattzugeben. Einer weitergehenden Anordnung, wie die Antragsgegnerin diese Sanierung durchzuführen habe, bedarf es nicht, weil die daraus resultierenden Handlungspflichten ausreichend bestimmt sind und nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese Leistungen nicht den Bestimmungen und Vorschriften sowie den im betreffenden Geschäftszweig herrschenden Grundsätzen entsprechend ausgeführt würden (vgl 5 Ob 207/07p). 7. Die Feuchtigkeitsschäden infolge des Wassereintritts in das Mauerwerk haben nach den Feststellungen bereits zu einer geringen Schimmelbildung geführt. Unabhängig vom Vorliegen eines ernsten Schadens ist damit die Erhaltungspflicht der Antragsgegnerin nach Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 2, 2. Fall WGG angesprochen. Soweit der Antrag auf die Trockenlegung des Mauerwerks abzielt, ist ihm daher stattzugeben. Einer weitergehenden Anordnung, wie die Antragsgegnerin diese Sanierung durchzuführen habe, bedarf es nicht, weil die daraus resultierenden Handlungspflichten ausreichend bestimmt sind und nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese Leistungen nicht den Bestimmungen und Vorschriften sowie den im betreffenden Geschäftszweig herrschenden Grundsätzen entsprechend ausgeführt würden vergleiche 5 Ob 207/07p).

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin erweist sich damit im aufgezeigten Umfang teilweise als berechtigt.

Die Kostenentscheidung beruht in allen drei Verfahrensstufen auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Der Antragsteller ist bei wertender Betrachtung mit seinem Anliegen lediglich geringfügig durchgedrungen und schuldet der Antragsgegnerin daher vollen Kostenersatz. Im Kostenverzeichnis der Antragstellerin war jedoch zu berücksichtigen, dass ihr die übrigen Nutzungsberechtigten nicht als Antragsteller gegenübergestanden sind. Ihr gebührt daher kein Streitgenossenzuschlag. Auch die Pauschalgebühr verringert sich aus diesem Grund. Die Kostenentscheidung beruht in allen drei Verfahrensstufen auf Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Der Antragsteller ist bei wertender Betrachtung mit seinem Anliegen lediglich geringfügig durchgedrungen und schuldet der Antragsgegnerin daher vollen Kostenersatz. Im Kostenverzeichnis der Antragstellerin war jedoch zu berücksichtigen, dass ihr die übrigen Nutzungsberechtigten nicht als Antragsteller gegenübergestanden sind. Ihr gebührt daher kein Streitgenossenzuschlag. Auch die Pauschalgebühr verringert sich aus diesem Grund.

#### **Textnummer**

E103938

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2013:00500B00247.12B.0321.000

#### **Im RIS seit**

16.05.2013

#### **Zuletzt aktualisiert am**

29.12.2021

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>