

TE OGH 2013/2/14 5Ob227/12m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.02.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat 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 wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. F***** R*****, vertreten durch Dr. Angela Lenzi, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. R***** A*****, 2. S***** A*****, 3. S***** A*****, vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Beschlussanfechtung (§ 52 Abs 1 Z 4 und 5 iVm § 24 Abs 6 WEG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. September 2012, GZ 39 R 102/12g-26, den Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. F***** R*****, vertreten durch Dr. Angela Lenzi, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. R***** A*****, 2. S***** A*****, 3. S***** A*****, vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Beschlussanfechtung (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 6, WEG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. September 2012, GZ 39 R 102/12g-26, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht bestätigte - soweit hier von Interesse - die Zurückweisung des Antrags auf Nichtig- bzw. Rechtsunwirksamklärung des in der Eigentümer-versammlung vom 24. 8. 2010 gefassten Beschlusses über die Durchführung der Fundamentsanierung und die Vergabe dieser Baumaßnahme. Aus geotechnischer Sicht bestehe zwar eine deutliche Überlastung der Fundamente, was eine zeitnahe Sanierung notwendig mache, weswegen diese als Erhaltungsarbeit und damit als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG zu qualifizieren sei. Das Begehren des Antragstellers sei jedoch außerhalb der Frist des § 24 Abs 6 WEG erhoben worden und damit verspätet. Darüber hinaus gab es dem Rekurs des Antragstellers unter anderem hinsichtlich des von ihm ebenfalls angefochtenen Mehrheitsbeschlusses über die Sonderdotierung des Reparaturfonds durch Einmalerlag von

35.000 EUR je Miteigentümer Folge, hob die Entscheidung des Erstgerichts in diesem Umfang auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Aus dieser Aufhebung leitet der Revisionsrekurswerber ab, dass auch die Beurteilung, ob die beschlossene Fundamentsanierung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstelle, und damit die Rechtzeitigkeit seines Antrags, noch nicht möglich sei. Damit zeigt er allerdings keine Rechtsfragen von der Bedeutung des § 62 Abs 1 AußStrG auf. Das Rekursgericht bestätigte - soweit hier von Interesse - die Zurückweisung des Antrags auf Nichtig- bzw Rechtsunwirksamklärung des in der Eigentümer-versammlung vom 24. 8. 2010 gefassten Beschlusses über die Durchführung der Fundamentsanierung und die Vergabe dieser Baumaßnahme. Aus geotechnischer Sicht bestehe zwar eine deutliche Überlastung der Fundamente, was eine zeitnahe Sanierung notwendig mache, weswegen diese als Erhaltungsarbeit und damit als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu qualifizieren sei. Das Begehren des Antragstellers sei jedoch außerhalb der Frist des Paragraph 24, Absatz 6, WEG erhoben worden und damit verspätet. Darüber hinaus gab es dem Rekurs des Antragstellers unter anderem hinsichtlich des von ihm ebenfalls angefochtenen Mehrheitsbeschlusses über die Sonderdotierung des Reparaturfonds durch Einmalerlag von 35.000 EUR je Miteigentümer Folge, hob die Entscheidung des Erstgerichts in diesem Umfang auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Aus dieser Aufhebung leitet der Revisionsrekurswerber ab, dass auch die Beurteilung, ob die beschlossene Fundamentsanierung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstelle, und damit die Rechtzeitigkeit seines Antrags, noch nicht möglich sei. Damit zeigt er allerdings keine Rechtsfragen von der Bedeutung des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

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, die der Mehrheit der Wohnungseigentümer zur Entscheidung zugewiesen ist. 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). 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, die der Mehrheit der Wohnungseigentümer zur Entscheidung zugewiesen ist. 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).

Liegt eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung vor, so ändert auch die Art der Finanzierung, sei es durch Aufnahme eines Darlehens, sei es durch Einmalzahlung der Miteigentümer, im Regelfall nichts an dieser Qualifikation (vgl 5 Ob 146/04p wobl 2005/15, 52 [Call]; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 28 WEG Rz 37). Der Umstand, dass die iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG privilegierte Maßnahme nicht oder nicht zur Gänze aus der Rücklage finanziert werden kann, berührt damit im vorliegenden Fall deren Qualifikation als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung nicht. Auch die vom Rekursgericht aufgetragene Verfahrensergänzung im Zusammenhang mit der mehrheitlich beschlossenen Einmalzahlung in die Rücklage zur Finanzierung dieser Arbeiten bedeutet entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers nicht, dass eine Beurteilung der nach den Feststellungen notwendigen Sanierungsarbeit als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung wegen konditionaler Verknüpfung mit der Finanzierbarkeit noch nicht erfolgen konnte. Liegt eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung vor, so ändert auch die Art der Finanzierung, sei es durch Aufnahme eines Darlehens, sei es durch Einmalzahlung der Miteigentümer, im Regelfall nichts an dieser Qualifikation (vergleiche 5 Ob 146/04p wobl 2005/15, 52 [Call]; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 28, WEG Rz 37). Der Umstand, dass die iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG privilegierte Maßnahme nicht oder nicht zur Gänze aus der Rücklage finanziert werden kann, berührt damit im vorliegenden Fall deren Qualifikation als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung nicht. Auch die vom Rekursgericht aufgetragene Verfahrensergänzung im Zusammenhang mit der mehrheitlich beschlossenen Einmalzahlung in die Rücklage zur Finanzierung dieser Arbeiten bedeutet entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers nicht, dass eine Beurteilung der nach den Feststellungen notwendigen Sanierungsarbeit als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung wegen konditionaler Verknüpfung mit der Finanzierbarkeit noch nicht

erfolgen konnte.

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 (vgl 5 Ob 301/01b bbl 2002/96; 5 Ob 255/03s MietSlg LVI/9; 5 Ob 210/10h immolex 2011, 345/113 [Prader] = wobl 2012/138 je mwN). Dem liegen regelmäßig Aspekte der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme zugrunde. Arbeiten, die der Behebung eines Baugebrechens dienen, das - wie hier - die Substanz des Gebäudes gefährdet, sind unter diesem Aspekt dann nicht mehr als Erhaltungsarbeiten nach § 28 Abs 1 Z 1 zu qualifizieren, wenn die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich unvertretbar sind (vgl 5 Ob 26/07w SZ 2007/41 = immolex 2007/108, 216 [Prader] = wobl 2007/115, 289 [Call]). Die Wirtschaftlichkeit der Fundamentsanierung stellt der Revisionsrekurswerber aber gar nicht in Frage. Soweit er die Entscheidung 5 Ob 210/10h mit dem Hinweis auf „außergewöhnliche Bedingungen“ heranzieht und damit offensichtlich seine Belastung durch die Sonderzahlung in die Rücklage meint, verkennt er, dass dort die Finanzierungsfrage im Anwendungsbereich des § 29 Abs 3 WEG zu beurteilen war. 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 vergleiche 5 Ob 301/01b bbl 2002/96; 5 Ob 255/03s MietSlg LVI/9; 5 Ob 210/10h immolex 2011, 345/113 [Prader] = wobl 2012/138 je mwN). Dem liegen regelmäßig Aspekte der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme zugrunde. Arbeiten, die der Behebung eines Baugebrechens dienen, das - wie hier - die Substanz des Gebäudes gefährdet, sind unter diesem Aspekt dann nicht mehr als Erhaltungsarbeiten nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, zu qualifizieren, wenn die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich unvertretbar sind vergleiche 5 Ob 26/07w SZ 2007/41 = immolex 2007/108, 216 [Prader] = wobl 2007/115, 289 [Call]). Die Wirtschaftlichkeit der Fundamentsanierung stellt der Revisionsrekurswerber aber gar nicht in Frage. Soweit er die Entscheidung 5 Ob 210/10h mit dem Hinweis auf „außergewöhnliche Bedingungen“ heranzieht und damit offensichtlich seine Belastung durch die Sonderzahlung in die Rücklage meint, verkennt er, dass dort die Finanzierungsfrage im Anwendungsbereich des Paragraph 29, Absatz 3, WEG zu beurteilen war.

Das außerordentliche Rechtsmittel des Antragstellers ist damit zurückzuweisen, ohne dass es noch einer weitergehenden Begründung bedarf (§ 52 Abs 2 WEG iVm § 71 Abs 3 AußStrG). Das außerordentliche Rechtsmittel des Antragstellers ist damit zurückzuweisen, ohne dass es noch einer weitergehenden Begründung bedarf (Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E103338

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00227.12M.0214.000

Im RIS seit

19.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

21.12.2015

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