

TE OGH 1977/4/27 1Ob540/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Petrasch, Dr. Schubert und Dr. Vogel als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G* G*, Angestellte, *, vertreten durch Dr. Johann Subarsky, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1) E* F*, Hausfrau, *, 2) A* E*, Direktor, *, und 3) K* P*, ÖBB-Beamter, *, alle vertreten durch Dr. Erich Haase, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1) S 4.866,48, 2) S 4.607,28 und 3) S 475,20 infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 16. November 1976, GZ 45 R 465/76-50, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 29. Juni 1976, GZ 3 C 815/74-42, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der erstbeklagten Partei die mit S 689,78 (darin Barauslagen von S 58,80 und Umsatzsteuer von S 46,74), der zweitbeklagten Partei die mit S 647,54 (darin Barauslagen von S 55,20 und Umsatzsteuer von S 43,88) und der drittbeklagten Partei die mit S 70,39 (darin Barauslagen von S 6,- und Umsatzsteuer von S 4,77) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin beehrte die Verurteilung der Erstbeklagten zur Zahlung eines Betrages von S 7.908,45 s. A., des Zweitbeklagten zur Zahlung eines Betrages von S 7.487,23 s. A. und des Drittbeklagten zur Zahlung eines Betrages von S 772,24 s. A. mit der Begründung, daß sie zur Beseitigung einer von einem Sachverständigen konstatierten mangelnden Tritt- und Luftschalldämmung der Geschoßdecke zwischen ihrer im 3. Stock des Hauses *, gelegenen Eigentumswohnung Tür Nr. 27 und der im 4. Stock gelegenen Eigentumswohnung des Drittbeklagten Tür Nr. 33 zufolge Säumigkeit der Hausverwaltung Aufwendungen von S 20.780,32 für die Einziehung von Zwischendecken in ihrer Wohnung machen habe müssen. Da es sich bei diesen Arbeiten um die Behebung eines Baugebrechens des Hauses gehandelt habe, deren Kosten von allen Wohnungseigentümern anteilmäßig zu tragen seien, seien die drei Beklagten nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile zum Ersatz dieser aufgewendeten Kosten verpflichtet. Die Erstbeklagte sei zu 9012/23680, der Zweitbeklagte zu 8532/23680 und der Drittbeklagte zu 880/23680 Miteigentümer der genannten Liegenschaft.

Die Beklagten beantragten Klagsabweisung und wendeten ein, daß die Klägerin die behaupteten Arbeiten nicht durchgeführt habe. Die Notwendigkeit, Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit dieser Arbeiten werde bestritten. Diese Aufwendungen seien, wenn überhaupt getätigt, im ausschließlichen Interesse der Klägerin erfolgt, sodaß die übrigen

Miteigentümer dafür nicht aufzukommen hätten. Die Klägerin hätte diese Arbeiten gar nicht durchführen dürfen, da sie nur von der Mehrheit der Miteigentümer zu veranlassen gewesen wären. Sie sei nicht aktiv klagslegitimiert, weil die behaupteten Aufwendungen von ihrem Gatten finanziert worden seien.

Das Erstgericht verurteilte die Erstbeklagte zur Zahlung eines Betrages von S 4.866,48, den Zweitbeklagten zur Zahlung eines Betrages von S 4.607,28 und den Drittbeklagten zur Zahlung eines Betrages von S 475,20 an die Klägerin. Ihr Mehrbegehren wies es ab.

Das Erstgericht stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Das Haus *, wurde nach Plan und Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 1909 errichtet. Während des zweiten Weltkrieges wurde es teilkriegsbeschädigt und in der Folge (Ende der Fünfzigerjahre) mit Mitteln des WWF wiederhergestellt, wobei es auch um zwei Stockwerke erhöht wurde. Damals war der nunmehrige Zweitbeklagte noch der Alleineigentümer der Liegenschaft, doch wurde in der Folge bezüglich des aufgestockten Gebäudeteiles Wohnungseigentum begründet; die entsprechenden Miteigentumsanteile wurden nach erfolgter Parifizierung an Interessenten abverkauft. Auf diese Weise erwarb auch die Klägerin einen Miteigentumsanteil an dem Haus und das Wohnungseigentum an der im 3. Stock gelegenen Wohnung Nr. 27. Der diesbezügliche Kaufvertrag zwischen der Klägerin und dem Zweitbeklagten stammt vom 16. Juni 1958. In diesem Vertrag wurde ausdrücklich eine Gewährleistung für den Zustand des damals noch teilkriegsbeschädigten Hauses ausgeschlossen. Zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses war allerdings die Sanierung bzw. die Aufstockung des Hauses noch nicht durchgeführt.

Nunmehr sind die Erstbeklagte zu 9012/23680, der Zweitbeklagte zu 8532/23680 und der Drittbeklagte zu 880/23680 Miteigentümer dieser Liegenschaft. Die Erst- und der Zweitbeklagte sind bloße Miteigentümer; der Drittbeklagte ist überdies so wie die Klägerin Wohnungseigentümer, und zwar bezüglich der im 4. Stock des Hauses gelegenen Wohnung Nr. 33.

Zwischen der Klägerin und ihrem Gatten einerseits und dem Drittbeklagten andererseits kam es schon bald nach deren Einzug in ihre Wohnungen zu Differenzen und Zwistigkeiten, weil sich die Klägerin und ihr Gatte durch Geräuscheinwirkungen aus der teilweise direkt über ihrer Wohnung gelegenen Wohnung des Drittbeklagten gestört fühlten. Es kam deswegen zu wiederholten Beschwerden der Klägerin bzw. ihres Gatten bei der Hausverwaltung, doch trat keine echte und dauerhafte Beruhigung der Situation ein. Da sich die Klägerin und ihr Gatte somit weiterhin gestört und beeinträchtigt fühlten, begannen sie im Winter 1971/1972 aus eigenem mit der Einziehung einer sogenannten Zwischen- oder Unterdecke im Schlafzimmer und im Kabinett ihrer Wohnung. Gleichzeitig wendete sich der Gatte der Klägerin an den Zweitbeklagten und trug diesem den Sachverhalt vor, worauf dieser bei der Hausverwaltung die Einholung eines Sachverständigengutachtens über Zustand und Beschaffenheit der Geschoßdecke zwischen dem dritten und dem vierten Stock des Hauses zur Feststellung der Ursachen der auftretenden Lärmstörungen veranlaßte. Der Sachverständige Ing. H* K* nahm nun die entsprechenden Messungen an der Geschoßdecke vor und gelangte danach zur Schlußfolgerung, daß diese Decke nach Maßgabe der Ö-Norm 8115/59 keine ausreichende Trittschall- und Luftschalldämmung aufweise. Er empfahl daher zur besseren Trittschallisolierung die Auflage entsprechender Bodenbeläge in der Wohnung Nr. 33 und für die Herstellung einer entsprechenden Luftschalldämmung den Einbau einer Unterdecke im Wohnzimmer der Wohnung Nr. 27, in welcher Raum der Sachverständige auch seine Messungen vorgenommen hatte. Zwischen der Klägerin und ihrem Gatten einerseits und dem Drittbeklagten andererseits kam es schon bald nach deren Einzug in ihre Wohnungen zu Differenzen und Zwistigkeiten, weil sich die Klägerin und ihr Gatte durch Geräuscheinwirkungen aus der teilweise direkt über ihrer Wohnung gelegenen Wohnung des Drittbeklagten gestört fühlten. Es kam deswegen zu wiederholten Beschwerden der Klägerin bzw. ihres Gatten bei der Hausverwaltung, doch trat keine echte und dauerhafte Beruhigung der Situation ein. Da sich die Klägerin und ihr Gatte somit weiterhin gestört und beeinträchtigt fühlten, begannen sie im Winter 1971 aus 1972, aus eigenem mit der Einziehung einer sogenannten Zwischen- oder Unterdecke im Schlafzimmer und im Kabinett ihrer Wohnung. Gleichzeitig wendete sich der Gatte der Klägerin an den Zweitbeklagten und trug diesem den Sachverhalt vor, worauf dieser bei der Hausverwaltung die Einholung eines Sachverständigengutachtens über Zustand und Beschaffenheit der Geschoßdecke zwischen dem dritten und dem vierten Stock des Hauses zur Feststellung der Ursachen der auftretenden Lärmstörungen veranlaßte. Der Sachverständige Ing. H* K* nahm nun die entsprechenden Messungen an der Geschoßdecke vor und gelangte danach zur Schlußfolgerung, daß diese Decke nach Maßgabe der Ö-Norm 8115/59 keine ausreichende Trittschall- und Luftschalldämmung aufweise. Er empfahl daher zur besseren Trittschallisolierung die Auflage entsprechender Bodenbeläge in der Wohnung Nr. 33 und für die Herstellung einer

entsprechenden Luftschalldämmung den Einbau einer Unterdecke im Wohnzimmer der Wohnung Nr. 27, in welcher Raum der Sachverständige auch seine Messungen vorgenommen hatte.

Auf Grund dieses Privatgutachtens beauftragte der Zweitbeklagte die Hausverwaltung, für die Anbringung von Bodenbelägen in der vom Sachverständigen empfohlenen Qualität in der Wohnung des Drittbeklagten zu Lasten des Hauses Sorge zu tragen, wobei er bemerkte, daß es sich hier um ein Baugebrechen handle. Über weitere Maßnahmen sollte erst nach Auflage der Belege in der Wohnung Nr. 33 im Einvernehmen mit der Familie G* entschieden werden.

In der Folge wurde dann – allerdings erst nach erheblicher Verzögerung – die Anbringung der entsprechenden Beläge im Wohnzimmer und im Kabinett des Drittbeklagten veranlaßt und die Kosten hierfür aus Mitteln der Hausgemeinschaft bestritten. In der Zwischenzeit hatte die Klägerin bzw. deren Gatte auch die übrigen Räume ihrer Wohnung mit Ausnahme des Wohnzimmers und eines kleinen Abstell- und Schrankraumes mit sogenannten Zwischen- oder Unterdecken versehen. Insgesamt wurden Zwischendecken in einem Flächenausmaß von 40,10 m² hergestellt. Der Gatte der Klägerin führte diese Arbeiten ohne Beiziehung eines Professionisten in Eigenregie fachlich einwandfrei durch. Er beschäftigte lediglich eine Hilfskraft, der er einen Stundenlohn von S 40,-- bezahlte. Er brachte im Schlafzimmer und Badezimmer je eine Zwischendecke mit tapezierter Untersicht, in der Küche eine solche mit Ramin-Untersicht und im Kabinett und Vorzimmer eine solche mit Oregon-Untersicht zur Ausführung. Für die notwendige Luftschallisolierung wäre allerdings nur die Anbringung sogenannter Akkustik- bzw. Gipskartonplatten zu einem handelsüblichen Preis von rund S 31,-- pro Quadratmeter erforderlich gewesen. Dazu kommen allerdings noch die entsprechende Menge von Traghölzern sowie Telwolle zur Abdichtung und eine entsprechende Verkleidung der Zwischendecken. Bei Ausführung der Arbeiten durch einen hiezu befugten Gewerbsmann hätten die Arbeitskosten rund S 200,-- pro Quadratmeter, die Kosten des verwendeten Materials bei einfachster Ausführung S 119,30 pro Quadratmeter betragen, sodaß insgesamt ein Kostenaufwand von S 12.804,-- erforderlich gewesen wäre. Die Mittel für die von der Klägerin bzw. deren Gatten aufgewendeten Kosten stammten aus der gemeinsamen Kasse der Eheleute G*, die beide berufstätig sind und ihre beiderseitigen Einkünfte in diese Kasse einbrachten.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß es sich bei der mangelhaften Schallisolierung der Geschoßdecke um einen Baumangel gehandelt habe und derartige Baugebrechen gemäß § 8 WEG 1948 bzw. § 839 ABGB von sämtlichen Miteigentümern nach Maßgabe ihrer Anteile zu beheben seien. Die Klägerin habe diesen Mangel durch ihren Gatten vorerst auf eigene Kosten beseitigen lassen und habe daher im Verhältnis der Anteile einen Rückersatzanspruch gegen die übrigen Miteigentümer des Hauses. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß es sich bei der mangelhaften Schallisolierung der Geschoßdecke um einen Baumangel gehandelt habe und derartige Baugebrechen gemäß Paragraph 8, WEG 1948 bzw. Paragraph 839, ABGB von sämtlichen Miteigentümern nach Maßgabe ihrer Anteile zu beheben seien. Die Klägerin habe diesen Mangel durch ihren Gatten vorerst auf eigene Kosten beseitigen lassen und habe daher im Verhältnis der Anteile einen Rückersatzanspruch gegen die übrigen Miteigentümer des Hauses.

Dieses Urteil blieb in seinem klagsabweisenden Teil unbestritten. Der Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil Folge; es änderte das Urteil des Erstgerichtes im Sinne der vollinhaltlichen Abweisung des Klagebegehrens ab. Es verneinte das Vorliegen von der Beklagten behaupteten Verfahrensmängeln und führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß die Frage eines allfälligen Rückersatzanspruches der Klägerin unter Zugrundelegung der Bestimmungen des WEG 1948 zu beurteilen sei. Gemäß § 8 WEG 1948 hätten sämtliche Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile die Aufwendungen für die Liegenschaft zu tragen. Bei diesen Aufwendungen handle es sich um jene Lasten, die sich auf die Liegenschaft als Ganzes beziehen, die zur Erhaltung oder besseren Benützung des Hauptstammes (§ 834 ABGB) dienen. Davon zu unterscheiden seien Aufwendungen, die ausschließlich Wohnungen und Geschäftsräume samt Nebenräumen (§ 1 Abs 2 WEG) betreffen. Diese Aufwendungen seien von jenen Miteigentümern zu tragen, die diese Liegenschaftsteile ausschließlich benützen. Die Abgrenzung dieser beiden Gruppen von Aufwendungen sei nicht immer leicht vorzunehmen und hänge von den Umständen des einzelnen Falles ab. Die Ähnlichkeit der Sach- und Rechtslage lasse hierbei die analoge Heranziehung der Grundsätze gerechtfertigt erscheinen, die das Mietengesetz für die Abgrenzung der Instandhaltungspflicht des Vermieters von jener des Mieters aufgestellt habe. Die den Bestandgeber treffende Instandhaltungspflicht des Bestandobjektes (§ 1096 ABGB) sei durch die Mietengesetzgebung insofern eingeschränkt worden, als er zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten an den vermieteten Räumen nur dann verpflichtet sei, wenn sie zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses erforderlich seien. Unter analoger Anwendung dieser Grundsätze sei die Frage zu prüfen,

ob bei bestehendem Wohnungseigentum Aufwendungen (und zwar gleichgültig, ob es sich um Erhaltungsarbeiten oder die Instandsetzung von Beginn an bestehender Mängel handle) von der Gesamtheit der Eigentümer oder einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen seien. Die Regel, daß Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien, könne nur dort gelten, wo es sich um Aufwendungen für die ganze Liegenschaft handle, die allen Miteigentümern zugute kämen. Treffe dies nicht zu, so müßten von Fall zu Fall andere Aufteilungsschlüssel angewendet werden und endlich die Kosten für die Aufwendungen von einem Miteigentümer allein getragen werden, wenn es sich um solche Aufwendungen handle, die ausschließlich die in seinem Eigentum stehende Wohnung betreffen, ohne daß sie der Erhaltung des Hauptstammes oder den Interessen der anderen Miteigentümer dienen. Ob im vorliegenden Fall die Decke tatsächlich mangelhaft gewesen sei, könne dahingestellt bleiben, da lediglich Aufwendungen getätigt worden seien, die ausschließlich die Wohnung der Klägerin betroffen hätten; es sei durch diese Aufwendungen kein Schaden behoben worden, der auch die Interessen der übrigen Miteigentümer oder die Erhaltung des Hauptstammes berührt habe. Die Klägerin habe daher diese Aufwendungen aus eigenem zu tragen; aus § 8 WEG 1948 lasse sich keine Grundlage für den Anspruch auf Rückersatz dieser Kosten ableiten. Dieses Urteil blieb in seinem klagsabweisenden Teil unbestritten. Der Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil Folge; es änderte das Urteil des Erstgerichtes im Sinne der vollinhaltlichen Abweisung des Klagebegehrens ab. Es verneinte das Vorliegen von der Beklagten behaupteten Verfahrensmängeln und führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß die Frage eines allfälligen Rückersatzanspruches der Klägerin unter Zugrundelegung der Bestimmungen des WEG 1948 zu beurteilen sei. Gemäß Paragraph 8, WEG 1948 hätten sämtliche Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile die Aufwendungen für die Liegenschaft zu tragen. Bei diesen Aufwendungen handle es sich um jene Lasten, die sich auf die Liegenschaft als Ganzes beziehen, die zur Erhaltung oder besseren Benützung des Hauptstammes (Paragraph 834, ABGB) dienen. Davon zu unterscheiden seien Aufwendungen, die ausschließlich Wohnungen und Geschäftsräume samt Nebenräumen (Paragraph eins, Absatz 2, WEG) betreffen. Diese Aufwendungen seien von jenen Miteigentümern zu tragen, die diese Liegenschaftsteile ausschließlich benützen. Die Abgrenzung dieser beiden Gruppen von Aufwendungen sei nicht immer leicht vorzunehmen und hänge von den Umständen des einzelnen Falles ab. Die Ähnlichkeit der Sach- und Rechtslage lasse hierbei die analoge Heranziehung der Grundsätze gerechtfertigt erscheinen, die das Mietengesetz für die Abgrenzung der Instandhaltungspflicht des Vermieters von jener des Mieters aufgestellt habe. Die den Bestandgeber treffende Instandhaltungspflicht des Bestandobjektes (Paragraph 1096, ABGB) sei durch die Mietengesetzgebung insofern eingeschränkt worden, als er zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten an den vermieteten Räumen nur dann verpflichtet sei, wenn sie zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses erforderlich seien. Unter analoger Anwendung dieser Grundsätze sei die Frage zu prüfen, ob bei bestehendem Wohnungseigentum Aufwendungen (und zwar gleichgültig, ob es sich um Erhaltungsarbeiten oder die Instandsetzung von Beginn an bestehender Mängel handle) von der Gesamtheit der Eigentümer oder einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen seien. Die Regel, daß Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien, könne nur dort gelten, wo es sich um Aufwendungen für die ganze Liegenschaft handle, die allen Miteigentümern zugute kämen. Treffe dies nicht zu, so müßten von Fall zu Fall andere Aufteilungsschlüssel angewendet werden und endlich die Kosten für die Aufwendungen von einem Miteigentümer allein getragen werden, wenn es sich um solche Aufwendungen handle, die ausschließlich die in seinem Eigentum stehende Wohnung betreffen, ohne daß sie der Erhaltung des Hauptstammes oder den Interessen der anderen Miteigentümer dienen. Ob im vorliegenden Fall die Decke tatsächlich mangelhaft gewesen sei, könne dahingestellt bleiben, da lediglich Aufwendungen getätigt worden seien, die ausschließlich die Wohnung der Klägerin betroffen hätten; es sei durch diese Aufwendungen kein Schaden behoben worden, der auch die Interessen der übrigen Miteigentümer oder die Erhaltung des Hauptstammes berührt habe. Die Klägerin habe daher diese Aufwendungen aus eigenem zu tragen; aus Paragraph 8, WEG 1948 lasse sich keine Grundlage für den Anspruch auf Rückersatz dieser Kosten ableiten.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, „das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß der Berufung der beklagten Parteien nicht Folge gegeben wird“; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Die Beklagten beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Im Hinblick auf die Bestimmung des § 502 Abs 2 Z 3 ZPO ist vorwegzunehmen, daß die Revision auch bezüglich des

gegen den Drittbeklagten geltend gemachten Anspruches zulässig ist. Wird ein Berufungsurteil, mit dem über mehrere Ansprüche entschieden wurde, mit einer Revision bekämpft, dann findet eine Zusammenrechnung von Anfechtungsgegenständen unter der Bagatellgrenze soweit statt, als die Entscheidungsgegenstände des Berufungsgerichtes in einem tatsächlichen und rechtlichen Zusammenhang stehen (Fasching Kommentar Ergänzungsband 91). Dies ist aber bezüglich der von der Klägerin gegen die drei Beklagten geltend gemachten Rückersatzansprüche der Fall, weil sie aus dem gleichen Tatsachenkomplex und aus dem gleichen Rechtsgrund abgeleitet werden. Im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 502, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO ist vorwegzunehmen, daß die Revision auch bezüglich des gegen den Drittbeklagten geltend gemachten Anspruches zulässig ist. Wird ein Berufungsurteil, mit dem über mehrere Ansprüche entschieden wurde, mit einer Revision bekämpft, dann findet eine Zusammenrechnung von Anfechtungsgegenständen unter der Bagatellgrenze soweit statt, als die Entscheidungsgegenstände des Berufungsgerichtes in einem tatsächlichen und rechtlichen Zusammenhang stehen (Fasching Kommentar Ergänzungsband 91). Dies ist aber bezüglich der von der Klägerin gegen die drei Beklagten geltend gemachten Rückersatzansprüche der Fall, weil sie aus dem gleichen Tatsachenkomplex und aus dem gleichen Rechtsgrund abgeleitet werden.

Sachlich ist die Revision nicht berechtigt.

Die Klägerin macht in ihrem Rechtsmittel im wesentlichen geltend, daß sie ihre Aufwendungen nicht getätigt habe, um ihre Wohnung besser auszustatten oder sie intensiver benützen zu können, sondern um einen Bauschaden des Hauses, nämlich die mangelhafte Tritt- und Luftschalldämmung der Decke über ihrer Wohnung, zu beheben. Derartige Aufwendungen seien nicht von ihr allein, sondern von den Miteigentümern nach Maßgabe ihrer Anteile zu tragen. Insbesondere der Drittbeklagte sei verpflichtet gewesen, seine Wohnung in einem solchen Zustand zu erhalten, daß eine Beeinträchtigung der Klägerin ausgeschlossen sei. Da dem Drittbeklagten die Tragung der damit zusammenhängenden Lasten (nämlich die Kosten einer besseren Schallisolierung der Decke der Wohnung der Klägerin) allein nicht zumutbar sei, seien alle Miteigentümer anteilmäßig heranzuziehen.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Vorwegzunehmen ist, daß das Berufungsgericht mit Recht von der Bestimmung des § 8 Abs 1 WEG 1948 ausgegangen ist, weil der anspruchsbegründende Tatbestand, nämlich die Erbringung der von der Klägerin behaupteten Aufwendungen, vor dem Inkrafttreten des WEG 1975 verwirklicht wurde (siehe dazu Wolff in Klang 2 I/1, 72). Vorwegzunehmen ist, daß das Berufungsgericht mit Recht von der Bestimmung des Paragraph 8, Absatz eins, WEG 1948 ausgegangen ist, weil der anspruchsbegründende Tatbestand, nämlich die Erbringung der von der Klägerin behaupteten Aufwendungen, vor dem Inkrafttreten des WEG 1975 verwirklicht wurde (siehe dazu Wolff in Klang 2 I/1, 72).

§ 8 Abs 1 WEG 1948 ordnet an, daß Aufwendungen für die Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümern nach Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind. Diese Vorschrift entspricht der für die einfache Miteigentumsgemeinschaft im § 839 ABGB aufgestellten Regel. Diese Bestimmung kann aber nur dort gelten, wo es sich um Aufwendungen für die ganze Liegenschaft handelt, die allen Miteigentümern zugute kommen. Davon zu unterscheiden sind die Aufwendungen, die ausschließlich im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und Geschäftsräume samt dazu gehörigen Nebenräume betreffen. Diese Aufwendungen sind von jenen Miteigentümern zu tragen, die diese Liegenschaftsteile ausschließlich benützen, wenn sie nur in ihrem Interesse vorgenommen werden, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Aufwendungen bei der Errichtung oder der laufenden Erhaltung des Gebäudes handelt (vgl. Borothea, Das Wohnungseigentumsgesetz 36 f; Jensik, Miteigentum-Wohnungseigentum 69 f; Zingher, Das Mietengesetz 16 262). Paragraph 8, Absatz eins, WEG 1948 ordnet an, daß Aufwendungen für die Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümern nach Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind. Diese Vorschrift entspricht der für die einfache Miteigentumsgemeinschaft im Paragraph 839, ABGB aufgestellten Regel. Diese Bestimmung kann aber nur dort gelten, wo es sich um Aufwendungen für die ganze Liegenschaft handelt, die allen Miteigentümern zugute kommen. Davon zu unterscheiden sind die Aufwendungen, die ausschließlich im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und Geschäftsräume samt dazu gehörigen Nebenräume betreffen. Diese Aufwendungen sind von jenen Miteigentümern zu tragen, die diese Liegenschaftsteile ausschließlich benützen, wenn sie nur in ihrem Interesse vorgenommen werden, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Aufwendungen bei der Errichtung oder der laufenden Erhaltung des Gebäudes handelt vergleiche Borothea, Das Wohnungseigentumsgesetz 36 f; Jensik, Miteigentum-Wohnungseigentum 69 f; Zingher, Das Mietengesetz 16 262).

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, daß die Decke der Wohnung, an der die Klägerin Wohnungseigentum erwarb, schon nach dem ursprünglichen Bauzustand des Hauses nur eine geringe Tritt- und Luftschalldämmung aufwies, die jedenfalls der Klägerin als ungenügend erschien. Es handelte sich dabei aber um keinen Bauschaden in dem Sinn, daß sich der ursprüngliche Bauzustand des Hauses verschlechtert hätte, sondern um einen von Anfang an bestehenden von der Klägerin als unangenehm empfundenen Zustand. Dadurch wurde weder der Bestand der Substanz des Hauses bedroht noch der Klägerin die Benützung ihrer Wohnung unmöglich gemacht; sie hat ihre Eigentumswohnung in dem bestehenden Zustand erworben. Daß sich die von Anfang an bestehende geringe Tritt- und Luftschalldämmung der Decke in der Folge etwa durch bauliche Abnützungserscheinungen verschlechtert hätte, hat die Klägerin nicht behauptet.

Unter diesen Umständen kann aber nicht davon gesprochen werden, daß die Klägerin durch Einziehung der Zwischendecken in ihrer Wohnung Aufwendungen für die ganze Liegenschaft getätigt hätte, die allen Miteigentümern zugute kommen. Der Bauzustand des Hauses an sich wurde durch die Einziehung dieser – im übrigen leicht und ohne Beeinträchtigung der Bausubstanz des Hauses wieder entfernbaren – Zwischendecken nicht verändert; davon, daß diese Aufwendungen zur Erhaltung des Hauptstammes, nämlich des Hauses in seinem bestehenden Bauzustand, erforderlich gewesen wären, kann keine Rede sein. Diese Aufwendungen betrafen lediglich die Wohnung der Klägerin. Sie ermöglichten der Klägerin infolge der dadurch erreichten besseren Schalldämmung eine bessere, nämlich durch Geräusche aus der im nächsthöheren Stockwerk gelegenen Wohnung weniger beeinträchtigte, Benützung ihrer Wohnung und geschahen damit im ausschließlichen Interesse der Klägerin, nicht aber der übrigen Miteigentümer.

Es handelt sich daher bei den von der Klägerin gemachten Aufwendungen nicht um solche, die im Sinne des § 8 Abs 1 WEG 1948 von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen gewesen wären, sondern um solche, die ausschließlich die Wohnung der Klägerin betrafen und daher von ihr allein zu tragen waren, sodaß ein Rückersatzanspruch der Klägerin im Sinne der §§ 1037 ff ABGB nicht in Betracht kommt. Es handelt sich daher bei den von der Klägerin gemachten Aufwendungen nicht um solche, die im Sinne des Paragraph 8, Absatz eins, WEG 1948 von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen gewesen wären, sondern um solche, die ausschließlich die Wohnung der Klägerin betrafen und daher von ihr allein zu tragen waren, sodaß ein Rückersatzanspruch der Klägerin im Sinne der Paragraphen 1037, ff ABGB nicht in Betracht kommt.

In der Abweisung des Klagebegehrens durch das Berufungsgericht ist unter diesen Umständen ein Rechtsirrtum nicht zu erkennen.

Der Revision mußte daher ein Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E800777

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0010OB00540.77.0427.000

Im RIS seit

01.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2025

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