

TE OGH 2025/6/3 5Ob127/24y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.06.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin T* GmbH, *, vertreten durch Dr. Peter Wallnöfer, LL.M., Mag. Eva Suitner-Logar, BSc, MMMag. Nadja Auer, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG * (Liegenschaftsadressen *straße 19, 21, 23, 25, 27, *straße 6, 7, 8, *), darunter 24. M* P*, vertreten durch Mag. Christoph Arnold, Rechtsanwalt in Innsbruck, 25. Dr. G* B*, und 26. Dr. C* B*, beide vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, 27. A* B*, und 28. C* B*, beide vertreten durch Mag. Alexandra Berger-Hertwig, Rechtsanwältin in Innsbruck, wegen § 52 Abs 1 Z 9 iVm § 32 Abs 5 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 25. März 2024, GZ 5 R 255/23w-51, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 12. Mai 2023, GZ 11 MSch 45/19i-39, in der Hauptsache bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin T* GmbH, *, vertreten durch Dr. Peter Wallnöfer, LL.M., Mag. Eva Suitner-Logar, BSc, MMMag. Nadja Auer, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG * (Liegenschaftsadressen *straße 19, 21, 23, 25, 27, *straße 6, 7, 8, *), darunter 24. M* P*, vertreten durch Mag. Christoph Arnold, Rechtsanwalt in Innsbruck, 25. Dr. G* B*, und 26. Dr. C* B*, beide vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, 27. A* B*, und 28. C* B*, beide vertreten durch Mag. Alexandra Berger-Hertwig, Rechtsanwältin in Innsbruck, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 9, in Verbindung mit Paragraph 32, Absatz 5, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 25. März 2024, GZ 5 R 255/23w-51, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 12. Mai 2023, GZ 11 MSch 45/19i-39, in der Hauptsache bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin ist schuldig, der 24. Antragsgegnerin binnen 14 Tagen die mit 602,54 EUR (darin 100,42 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu zahlen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin und die Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer einer Liegenschaft.

[2] Auf dieser Liegenschaft bestehen zwei Baukörper, die in drei bzw fünf Häuser mit jeweils eigenem Stiegenhaus unterteilt sind. Im Innenhof befindet sich eine Tiefgarage, nördlich und westlich der Wohngebäude bestehen Abstellplätze im Freien. Lediglich zwei dieser insgesamt acht Häuser verfügen über einen Lift.

[3] Die beiden Liftanlagen bestehen zumindest seit dem Jahr 2004, sie bestanden also auch im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 9. 6. 2004. Dieser Wohnungseigentumsvertrag enthält in seinem Punkt „XIII. Betriebs- und sonstige Bewirtschaftungskosten“ folgende Vereinbarung:

„(1) Die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage gem.§ 31 WEG 2002, sowie sonstige Bewirtschaftungskosten werden wie bisher, also gemäß § 16 WGG, verrechnet. Gemäß§ 32 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien für künftige Aufwendungen den Abrechnungsschlüssel nach Nutzflächen gemäß Spalte 6 Beilage ./I./„(1) Die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage gem. Paragraph 31, WEG 2002, sowie sonstige Bewirtschaftungskosten werden wie bisher, also gemäß Paragraph 16, WGG, verrechnet. Gemäß Paragraph 32, WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien für künftige Aufwendungen den Abrechnungsschlüssel nach Nutzflächen gemäß Spalte 6 Beilage ./I.

(2) Festgehalten wird, dass das bisher eingehobene Entgelt für Garagen- und KFZ-Abstellplätze für Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) sowie eine Verwaltungsgebühr, anteilig nach der Zahl der Stellplätze, verrechnet wurde. Sollten Käufer Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz erwerben, haben sie sich zu verpflichten, diese Beträge als Pauschalen weiterhin für KFZ-Abstellplätze einzuzahlen, wobei sich die Verwaltungsgebühr entsprechend den Bestimmungen des WGG ändert. Die Betriebskostenpauschalen werden dem Betriebskostenkonto des Hauses gutgebucht.

(3) Der Aufteilungsschlüssel entsprechend Punkt. (1) und (2) ist gemäß§ 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.“(3) Der Aufteilungsschlüssel entsprechend Punkt. (1) und (2) ist gemäß Paragraph 32, Absatz 8, WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.“

[4] Im Grundbuch wurde die „Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem. Pkt. XIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag [...]“ angemerkt. [4] Im Grundbuch wurde die „Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem Paragraph 32, WEG 2002 gem. Pkt. römisch dreizehn Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag [...]“ angemerkt.

[5] Gegenstand des Verfahrens ist der ? auf § 32 Abs 5 WEG gestützte ? Antrag der Antragstellerin auf gerichtliche Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels für die Aufwendungen für die Liftanlagen. Das konkrete – dann im Verfahren von dem 27. Antragsgegner und der 28. Antragsgegnerin unterstützte – Begehren der Antragstellerin richtete sich darauf, die in ihrem Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Gänze (in eventu zu 8/10) von den Aufwendungen für Betrieb, Neuanschaffung, laufende Erhaltung und Wartung der Liftanlagen zu befreien und die betreffenden Kosten auf jene Wohnungseigentümer aufzuteilen, die diese Lifte ausschließlich nutzen, nämlich die Wohnungseigentümer der Häuser, die über einen Lift verfügen. [5] Gegenstand des Verfahrens ist der ? auf Paragraph 32, Absatz 5, WEG gestützte ? Antrag der Antragstellerin auf gerichtliche Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels für die Aufwendungen für die Liftanlagen. Das konkrete – dann im Verfahren von dem 27. Antragsgegner und der 28. Antragsgegnerin unterstützte – Begehren der Antragstellerin richtete sich darauf, die in ihrem Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Gänze (in eventu zu 8/10) von den Aufwendungen für Betrieb, Neuanschaffung, laufende Erhaltung und Wartung der Liftanlagen zu befreien und die betreffenden Kosten auf jene Wohnungseigentümer aufzuteilen, die diese Lifte ausschließlich nutzen, nämlich die Wohnungseigentümer der Häuser, die über einen Lift verfügen.

[6] Das Erstgericht wies den Antrag ? sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren ? ab.

[7] Eine Anrufung des Gerichts iSd § 32 Abs 5 WEG sei wegen der vorliegenden Vereinbarung eines vom gesetzlichen Regelfall abweichenden Aufteilungsschlüssels nur im Fall einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten zulässig. Eine solche Änderung (etwa die Neuanschaffung oder Stilllegung, die Ab- oder Aufstufung von Personen- zu Lastenaufzug oder die Schaffung neuer Zugangsmöglichkeiten) liege jedoch nicht vor. [7] Eine Anrufung des Gerichts iSd Paragraph 32, Absatz 5, WEG sei wegen der vorliegenden Vereinbarung eines vom gesetzlichen Regelfall abweichenden Aufteilungsschlüssels nur im Fall einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten zulässig. Eine solche Änderung (etwa die Neuanschaffung oder Stilllegung, die Ab- oder Aufstufung von Personen- zu Lastenaufzug oder die Schaffung neuer Zugangsmöglichkeiten) liege jedoch nicht vor.

- [8] Das Rekursgericht gab den Rekursen der Antragstellerin einerseits und des 27. Antragsgegners und der 28. Antragsgegnerin andererseits (in der Hauptsache) nicht Folge.
- [9] Im Hinblick auf das – entgegen der auch noch im Revisionsrekurs aufrecht erhaltenen Behauptung der Antragstellerin – von der 24. Antragsgegnerin in erster Instanz explizit eingewandte Vorliegen einer Vereinbarung über einen geänderten Aufteilungsschlüssel sei eine Anrufung des Außerstreitrichters zur Neufestsetzung mangels inzwischen eingetretener Änderung der Nutzungsmöglichkeiten der Liftanlage unzulässig.
- [10] Bei Bestehen einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG über einen von § 32 Abs 1 WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel sei zwingende gesetzliche Voraussetzung für eine gerichtliche Änderung des Aufteilungsschlüssels, dass sich seit einer solchen Vereinbarung eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit ergeben habe. Diese „bereits bestehende Vereinbarung“ eines abweichenden Aufteilungsschlüssels könne auch in einer Regelung darüber im Wohnungseigentumsvertrag bestehen. [10] Bei Bestehen einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG über einen von Paragraph 32, Absatz eins, WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel sei zwingende gesetzliche Voraussetzung für eine gerichtliche Änderung des Aufteilungsschlüssels, dass sich seit einer solchen Vereinbarung eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit ergeben habe. Diese „bereits bestehende Vereinbarung“ eines abweichenden Aufteilungsschlüssels könne auch in einer Regelung darüber im Wohnungseigentumsvertrag bestehen.
- [11] Die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 9. 6. 2004 getroffene Regelung sei eine Vereinbarung über eine Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels iSd § 32 Abs 2 WEG; dies ungeachtet dessen, dass damit unter Umständen nur der bisherige Abrechnungsmodus (nach Nutzflächen) beibehalten werden sollte. Es komme nicht darauf an, ob die Vereinbarung den bisher aufgewendeten Verteilungsschlüssel ändere, sondern darauf, ob der vereinbarte Verteilungsschlüssel von den gesetzlichen Aufteilungsregeln des § 32 Abs 1 WEG abweiche. Voraussetzung für eine gerichtliche Änderung des Aufteilungsschlüssels sei hier daher eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten, und zwar rein objektiv betrachtet und nicht abhängig von subjektiven (geänderten) Bedürfnissen. Die Antragstellerin habe in diesem Zusammenhang die Änderung der Eigentumsverhältnisse und die Sanierungsbedürftigkeit der Lifte ins Treffen geführt, mit diesem Vorbringen aber keine – rechtlich relevante – „Änderung der Nutzungsmöglichkeiten“ behauptet. [11] Die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 9. 6. 2004 getroffene Regelung sei eine Vereinbarung über eine Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG; dies ungeachtet dessen, dass damit unter Umständen nur der bisherige Abrechnungsmodus (nach Nutzflächen) beibehalten werden sollte. Es komme nicht darauf an, ob die Vereinbarung den bisher aufgewendeten Verteilungsschlüssel ändere, sondern darauf, ob der vereinbarte Verteilungsschlüssel von den gesetzlichen Aufteilungsregeln des Paragraph 32, Absatz eins, WEG abweiche. Voraussetzung für eine gerichtliche Änderung des Aufteilungsschlüssels sei hier daher eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten, und zwar rein objektiv betrachtet und nicht abhängig von subjektiven (geänderten) Bedürfnissen. Die Antragstellerin habe in diesem Zusammenhang die Änderung der Eigentumsverhältnisse und die Sanierungsbedürftigkeit der Lifte ins Treffen geführt, mit diesem Vorbringen aber keine – rechtlich relevante – „Änderung der Nutzungsmöglichkeiten“ behauptet.
- [12] Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs mit Blick auf die in der Literatur geäußerte Kritik von Kothbauer (in GeKo Wohnrecht II², § 32 WEG Rz 44) für zulässig. Der Oberste Gerichtshof habe sich mit der Frage, inwieweit es noch als „Vereinbarung“ iSd § 32 Abs 2 WEG zu qualifizieren sei, wenn – wie hier – ein Wohnungseigentumsorganisator schon im Frühstadium der Wohnungseigentumsbegründung einen abweichenden Aufteilungsschlüssel vorgebe, noch nicht auseinander gesetzt. [12] Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs mit Blick auf die in der Literatur geäußerte Kritik von Kothbauer (in GeKo Wohnrecht II², Paragraph 32, WEG Rz 44) für zulässig. Der Oberste Gerichtshof habe sich mit der Frage, inwieweit es noch als „Vereinbarung“ iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG zu qualifizieren sei, wenn – wie hier – ein Wohnungseigentumsorganisator schon im Frühstadium der Wohnungseigentumsbegründung einen abweichenden Aufteilungsschlüssel vorgebe, noch nicht auseinander gesetzt.
- [13] Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, diese abzuändern und dem Antrag stattzugeben. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.
- [14] Die 24. Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, Hilfsweise ihm keine Folge zu geben. Die übrigen Parteien haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

[15] Der Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 AußStrG auf und ist daher – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) – nicht zulässig. [15] Der Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, AußStrG auf und ist daher – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) – nicht zulässig.

[16] 1. Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen (§ 32 Abs 1 Satz 1 WEG). Sämtliche Wohnungseigentümer können allerdings einen von dieser Regelung abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform (§ 32 Abs 2 WEG). [16] 1. Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen (Paragraph 32, Absatz eins, Satz 1 WEG). Sämtliche Wohnungseigentümer können allerdings einen von dieser Regelung abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform (Paragraph 32, Absatz 2, WEG).

[17] Einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG kommt gegenüber dem subsidiär geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG der Vorrang zu. Das gilt auch für die besondere gesetzliche Aufteilungsregel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG, wonach bei Weiterbestehen auch nur eines Altmietverhältnisses (also eines vor der Wohnungseigentumsbegründung geschlossenen Hauptmiet- oder Nutzungsvertrags iSd § 1 Abs 1 MRG, § 13 WGG) ausnahmsweise nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach den Miteigentumsanteilen, die übrigen Aufwendungen hingegen nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen sind, der für das Altmietverhältnis maßgeblich ist. Auch in einem Altmiethaus steht es den Wohnungseigentümern demnach frei, einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel zu vereinbaren (RS0135279). [17] Einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG kommt gegenüber dem subsidiär geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, WEG der Vorrang zu. Das gilt auch für die besondere gesetzliche Aufteilungsregel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG, wonach bei Weiterbestehen auch nur eines Altmietverhältnisses (also eines vor der Wohnungseigentumsbegründung geschlossenen Hauptmiet- oder Nutzungsvertrags iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG, Paragraph 13, WGG) ausnahmsweise nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach den Miteigentumsanteilen, die übrigen Aufwendungen hingegen nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen sind, der für das Altmietverhältnis maßgeblich ist. Auch in einem Altmiethaus steht es den Wohnungseigentümern demnach frei, einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel zu vereinbaren (RS0135279).

[18] 2. Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten kann das Gericht den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Die gerichtliche Festsetzung des abweichenden Aufteilungsschlüssels ist erst ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam (§ 32 Abs 5 WEG). [18] 2. Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten kann das Gericht den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Die gerichtliche Festsetzung des abweichenden Aufteilungsschlüssels ist erst ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam (Paragraph 32, Absatz 5, WEG).

[19] Besteht also bereits eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über einen vom Gesetz abweichenden Verteilungsschlüssel ist eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten seit dieser Vereinbarung zwingende gesetzliche Voraussetzung für eine gerichtliche (Neu-)Festsetzung (5 Ob 128/21s; RS0082997 [T1]; RS0109170 [T11]).

[20] Die wirksame Festlegung eines von den gesetzlichen Vorgaben abweichenden Aufteilungsschlüssels iSd § 32 Abs 2 WEG setzt eine („einstimmige“) Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und die Einhaltung der Schriftform voraus. Diese Vereinbarung kann insbesondere (muss aber nicht) im Wohnungseigentumsvertrag getroffen werden. [20] Die wirksame Festlegung eines von den gesetzlichen Vorgaben abweichenden Aufteilungsschlüssels iSd

Paragraph 32, Absatz 2, WEG setzt eine („einstimmige“) Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und die Einhaltung der Schriftform voraus. Diese Vereinbarung kann insbesondere (muss aber nicht) im Wohnungseigentumsvertrag getroffen werden.

[21] Nach der Rechtsprechung des Fachsenats kann aber auch der Wohnungseigentumsorganisator iSd § 32 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 5 WEG bei Verkauf der einzelnen in Vorbereitung von Wohnungseigentum stehenden Wohnungen mit allen Wohnungseigentumsbewerbern mittels gleichartiger Verträge („Summenvereinbarung“) einen abweichenden Aufteilungsschlüssel vereinbaren (5 Ob 14/22b mwN). [21] Nach der Rechtsprechung des Fachsenats kann aber auch der Wohnungseigentumsorganisator iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 5, WEG bei Verkauf der einzelnen in Vorbereitung von Wohnungseigentum stehenden Wohnungen mit allen Wohnungseigentumsbewerbern mittels gleichartiger Verträge („Summenvereinbarung“) einen abweichenden Aufteilungsschlüssel vereinbaren (5 Ob 14/22b mwN).

[22] 3. Ist eine Aufteilungsvereinbarung in diesem Sinn ordnungsgemäß zustande gekommen (vglRS0113012), bestimmt diese nicht nur den der Abrechnung nach § 34 WEG zugrunde zu legenden Verteilungsschlüssel, deren Bestehen beschränkt auch die Zulässigkeit der gerichtlichen (Neu-)Festsetzung des Verteilungsschlüssels auf den Fall der wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten seit der Vereinbarung. [22] 3. Ist eine Aufteilungsvereinbarung in diesem Sinn ordnungsgemäß zustande gekommen (vergleiche RS0113012), bestimmt diese nicht nur den der Abrechnung nach Paragraph 34, WEG zugrunde zu legenden Verteilungsschlüssel, deren Bestehen beschränkt auch die Zulässigkeit der gerichtlichen (Neu-)Festsetzung des Verteilungsschlüssels auf den Fall der wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten seit der Vereinbarung.

[23] Vom Standpunkt des geltenden Rechts aus sieht dies auch Kothbauer (in GeKo Wohnrecht II², § 32 WEG Rz 44) nicht anders. Seiner Ansicht nach sei die der gesetzlichen Differenzierung zugrunde liegende Logik (zwar) formal einwandfrei, sie werde aber den praktischen Gegebenheiten nicht gerecht und sei insofern kritikwürdig, als den Wohnungseigentumsbewerbern zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Wohnungseigentumsvertrags (der in aller Regel vom Wohnungseigentumsorganisator „vorgelegt“ werde und auf dessen Inhalt sie für gewöhnlich keinen Einfluss nehmen könnten) häufig die daraus für das Individualantragsrecht nach § 32 Abs 5 WEG erfließenden Konsequenzen nicht bewusst seien, ihre Möglichkeiten, als Wohnungseigentümer gerichtlich gegen einen von ihnen als unbillig erachteten Aufteilungsschlüssel vorzugehen, daher „mehr oder minder zufällig“ von der Vertragsgestaltung abhingen. Diese Kritik aus rechtspolitischer Perspektive ändert aber auch für Kothbauer nichts daran, dass selbst eine sich bei näherer Betrachtung als nicht sachgerecht erweisende Aufteilungsvereinbarung nicht mehr korrigiert werden kann, wenn sich nicht nachträglich eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergibt (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II², § 32 WEG Rz 44). [23] Vom Standpunkt des geltenden Rechts aus sieht dies auch Kothbauer (in GeKo Wohnrecht II², Paragraph 32, WEG Rz 44) nicht anders. Seiner Ansicht nach sei die der gesetzlichen Differenzierung zugrunde liegende Logik (zwar) formal einwandfrei, sie werde aber den praktischen Gegebenheiten nicht gerecht und sei insofern kritikwürdig, als den Wohnungseigentumsbewerbern zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Wohnungseigentumsvertrags (der in aller Regel vom Wohnungseigentumsorganisator „vorgelegt“ werde und auf dessen Inhalt sie für gewöhnlich keinen Einfluss nehmen könnten) häufig die daraus für das Individualantragsrecht nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG erfließenden Konsequenzen nicht bewusst seien, ihre Möglichkeiten, als Wohnungseigentümer gerichtlich gegen einen von ihnen als unbillig erachteten Aufteilungsschlüssel vorzugehen, daher „mehr oder minder zufällig“ von der Vertragsgestaltung abhingen. Diese Kritik aus rechtspolitischer Perspektive ändert aber auch für Kothbauer nichts daran, dass selbst eine sich bei näherer Betrachtung als nicht sachgerecht erweisende Aufteilungsvereinbarung nicht mehr korrigiert werden kann, wenn sich nicht nachträglich eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergibt (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II², Paragraph 32, WEG Rz 44).

[24] 4. Ob und in welchem Umfang eine Aufteilungsvereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG besteht, ist im Wege der Vertragsauslegung zu ermitteln. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs sind Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG dabei nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut zu interpretieren. Auf den Willen der vertragsschließenden Parteien kommt es insoweit nicht an (5 Ob 130/24i mwN; RS0117165 [T1]). [24] 4. Ob und in welchem Umfang eine Aufteilungsvereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG besteht, ist im Wege der Vertragsauslegung zu ermitteln. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs sind Vereinbarungen nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG dabei nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut zu interpretieren. Auf den Willen der vertragsschließenden Parteien kommt es insoweit nicht an (5 Ob 130/24i mwN; RS0117165 [T1]).

[25] Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, wirft nach ständiger Rechtsprechung nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf, wenn in krasser Verkennung der Auslegungsgrundsätze ein aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit zu korrigierendes Auslegungsergebnis erzielt wurde (5 Ob 162/19p mWN [Aufteilungsvereinbarung]). Eine solche ausnahmsweise aufzugreifende Fehlbeurteilung zeigt der Revisionsrekurs nicht auf. [25] Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, wirft nach ständiger Rechtsprechung nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf, wenn in krasser Verkennung der Auslegungsgrundsätze ein aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit zu korrigierendes Auslegungsergebnis erzielt wurde (5 Ob 162/19p mWN [Aufteilungsvereinbarung]). Eine solche ausnahmsweise aufzugreifende Fehlbeurteilung zeigt der Revisionsrekurs nicht auf.

[26] Nach dem Verständnis des Rekursgerichts normiert die im Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Vereinbarung über die „Betriebs- und sonstige Bewirtschaftungskosten“ einen vom gesetzlichen abweichenden Aufteilungsschlüssel, der als insgesamt einheitliche Vereinbarung auch die auf die Liftanlagen bezogenen Liegenschaftsaufwendungen umfasst. Diese Auffassung hält sich im Rahmen der Rechtsprechungsgrundsätze und bedarf keiner Korrektur im Einzelfall.

[27] Die Antragstellerin bestreitet das Vorliegen einer der gerichtlichen Festsetzung entgegenstehenden Aufteilungsvereinbarung im Sinn des ersten Tatbestands des § 32 Abs 5 WEG mit dem Argument, dass die Wohnungseigentümer lediglich die „allgemeine Weitergeltung des Nutzflächenschlüssels“, also die Beibehaltung des schon im Vorstadium des Wohnungseigentums maßgeblichen Aufteilungsschlüssels vereinbart, diesen also nicht geändert hätten. Schon das Rekursgericht wies zutreffend darauf hin, dass es nicht darauf ankommt, ob die Vereinbarung den bisher angewendeten Verteilungsschlüssel ändert, sondern darauf, ob der vereinbarte Verteilungsschlüssel von den gesetzlichen Aufteilungsregeln des § 32 Abs 1 WEG abweicht (5 Ob 128/21s). [27] Die Antragstellerin bestreitet das Vorliegen einer der gerichtlichen Festsetzung entgegenstehenden Aufteilungsvereinbarung im Sinn des ersten Tatbestands des Paragraph 32, Absatz 5, WEG mit dem Argument, dass die Wohnungseigentümer lediglich die „allgemeine Weitergeltung des Nutzflächenschlüssels“, also die Beibehaltung des schon im Vorstadium des Wohnungseigentums maßgeblichen Aufteilungsschlüssels vereinbart, diesen also nicht geändert hätten. Schon das Rekursgericht wies zutreffend darauf hin, dass es nicht darauf ankommt, ob die Vereinbarung den bisher angewendeten Verteilungsschlüssel ändert, sondern darauf, ob der vereinbarte Verteilungsschlüssel von den gesetzlichen Aufteilungsregeln des Paragraph 32, Absatz eins, WEG abweicht (5 Ob 128/21s).

[28] Die Antragstellerin behauptet zwar in diesem Sinn, dass im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nur die für den vorliegenden Fall des Weiterbestehens von Altmietverhältnissen ohnedies gesetzlich vorgesehene Folge, die Beibehaltung des bisher maßgeblichen Aufteilungsschlüssels (gemäß § 16 WGG nach Nutzflächen) wiederholt werde (und zulässigerweise auch auf Rücklagen ausgedehnt worden sei). Es sei also gerade kein von der gesetzlichen Bestimmung abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart worden. Das ist schon deshalb unzutreffend, weil der „partielle Nutzflächenschlüssel“ des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG mit Ablauf des Abrechnungsjahres, in dem das letzte Altmietverhältnis endet, automatisch seine Geltung verliert. Ab der auf die Auflösung des letzten Altmietvertrags folgenden Abrechnungsperiode wäre hier daher – wenn nicht die zeitlich unbefristete und daher anderslautende Vereinbarung getroffen worden wäre – der gesetzliche Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 Satz 1 WEG (Aufteilung nach Miteigentumsanteilen) maßgeblich. Außerdem ist das (implizite) Verständnis des Rekursgerichts, die hier getroffene Vereinbarung der Aufteilung nach Nutzflächen (mit einer Sonderregel für KFZ-Abstellplätze) umfasse anders als der gesetzliche Ausnahmetatbestand des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG nicht nur die auf den Mieter überwälzbaren Betriebskosten und Bewirtschaftungskosten, sondern auch alle anderen Aufwendungen, insbesondere auch die Kosten der Erhaltung und Verbesserung, sowie die Beiträge zur Rücklage, bei objektiver Auslegung des Wortlauts der Vereinbarung in keiner Weise zu beanstanden. [28] Die Antragstellerin behauptet zwar in diesem Sinn, dass im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nur die für den vorliegenden Fall des Weiterbestehens von Altmietverhältnissen ohnedies gesetzlich vorgesehene Folge, die Beibehaltung des bisher maßgeblichen Aufteilungsschlüssels (gemäß Paragraph 16, WGG nach Nutzflächen) wiederholt werde (und zulässigerweise auch auf Rücklagen ausgedehnt worden sei). Es sei also gerade kein von der gesetzlichen Bestimmung abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart worden. Das ist schon deshalb unzutreffend, weil der „partielle Nutzflächenschlüssel“ des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG mit Ablauf des Abrechnungsjahres, in dem das letzte Altmietverhältnis endet, automatisch seine Geltung verliert.

Ab der auf die Auflösung des letzten Altmietvertrags folgenden Abrechnungsperiode wäre hier daher – wenn nicht die zeitlich unbefristete und daher anderslautende Vereinbarung getroffen worden wäre – der gesetzliche Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 1 WEG (Aufteilung nach Miteigentumsanteilen) maßgeblich. Außerdem ist das (implizite) Verständnis des Rekursgerichts, die hier getroffene Vereinbarung der Aufteilung nach Nutzflächen (mit einer Sonderregel für KFZ-Abstellplätze) umfasse anders als der gesetzliche Ausnahmetatbestand des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG nicht nur die auf den Mieter überwälzbaren Betriebskosten und Bewirtschaftungskosten, sondern auch alle anderen Aufwendungen, insbesondere auch die Kosten der Erhaltung und Verbesserung, sowie die Beiträge zur Rücklage, bei objektiver Auslegung des Wortlauts der Vereinbarung in keiner Weise zu beanstanden.

[29] 5. Wegen des Bestehens einer Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels erfordert eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 5 WEG hier eine nachfolgende wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten. Das setzt – bezogen auf die betroffenen Liegenschaftsaufwendungen – eine Änderung der Sachverhaltsgrundlage im Vergleich zu jener bei Abschluss der Vereinbarung voraus. Dabei ist nicht der faktische Zustand bei Abschluss der Vereinbarung, sondern der Bau- bzw Nutzungszustand maßgeblich, auf den sich die Vereinbarung bezieht (5 Ob 14/20z; 5 Ob 168/18v; 5 Ob 81/18z). Ob das der Fall ist, hat der Antragsteller darzulegen. Insoweit trifft ihn auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren eine qualifizierte Behauptungspflicht (5 Ob 168/18v; 5 Ob 81/18z; vgl RS0070480 [T2]). [29] 5. Wegen des Bestehens einer Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels erfordert eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG hier eine nachfolgende wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten. Das setzt – bezogen auf die betroffenen Liegenschaftsaufwendungen – eine Änderung der Sachverhaltsgrundlage im Vergleich zu jener bei Abschluss der Vereinbarung voraus. Dabei ist nicht der faktische Zustand bei Abschluss der Vereinbarung, sondern der Bau- bzw Nutzungszustand maßgeblich, auf den sich die Vereinbarung bezieht (5 Ob 14/20z; 5 Ob 168/18v; 5 Ob 81/18z). Ob das der Fall ist, hat der Antragsteller darzulegen. Insoweit trifft ihn auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren eine qualifizierte Behauptungspflicht (5 Ob 168/18v; 5 Ob 81/18z; vergleiche RS0070480 [T2]).

[30] Die vom konkreten Einzelfall abhängige Beurteilung des Rekursgerichts, die Antragstellerin habe keine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten iSd § 32 Abs 5 WEG behauptet, bedarf ebenfalls keiner Korrektur: Die Änderung der Eigentumsverhältnisse bedeutet schon begrifflich keine Änderung der (objektiven) Nutzungsmöglichkeiten der Liftanlagen. Dass die Rechtsnachfolger der Wohnungseigentumsorganisatorin (als Wohnungseigentümerin der nicht schon bei der Wohnungseigentumsbegründung abverkauften Objekte) der Kostenbelastung durch die auf die Liftanlagen bezogenen Aufwendungen subjektiv mehr Bedeutung zumessen mögen als deren Rechtsvorgängerin, ist damit irrelevant. Auch in einer allfälligen Sanierungsbedürftigkeit der Lifte kann keine „wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit“ gelegen sein. Ganz allgemein kann bei der gerichtlichen Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 5 WEG nicht auf vorübergehende Gegebenheiten abgestellt werden (5 Ob 128/21s mwN). [30] Die vom konkreten Einzelfall abhängige Beurteilung des Rekursgerichts, die Antragstellerin habe keine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten iSd Paragraph 32, Absatz 5, WEG behauptet, bedarf ebenfalls keiner Korrektur: Die Änderung der Eigentumsverhältnisse bedeutet schon begrifflich keine Änderung der (objektiven) Nutzungsmöglichkeiten der Liftanlagen. Dass die Rechtsnachfolger der Wohnungseigentumsorganisatorin (als Wohnungseigentümerin der nicht schon bei der Wohnungseigentumsbegründung abverkauften Objekte) der Kostenbelastung durch die auf die Liftanlagen bezogenen Aufwendungen subjektiv mehr Bedeutung zumessen mögen als deren Rechtsvorgängerin, ist damit irrelevant. Auch in einer allfälligen Sanierungsbedürftigkeit der Lifte kann keine „wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit“ gelegen sein. Ganz allgemein kann bei der gerichtlichen Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG nicht auf vorübergehende Gegebenheiten abgestellt werden (5 Ob 128/21s mwN).

[31] 6. Zusammengefasst ging das Rekursgericht daher von einem richtigen Verständnis des dem Wohnungseigentümer nach § 32 Abs 5 WEG eingeräumten Individualantragsrechts und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs aus. [31] 6. Zusammengefasst ging das Rekursgericht daher von einem richtigen Verständnis des dem Wohnungseigentümer nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG eingeräumten Individualantragsrechts und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs aus.

[3 2] 7. Der Revisionsrekurs ist daher mangels Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen. [32] 7. Der Revisionsrekurs ist daher mangels Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückzuweisen.

[33] Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Die 24. Antragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihr die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen. Die Bemessungsgrundlage hierfür beträgt jedoch 4.000 EUR (§ 10 lit b) sublit aa) RATG). Da der 24. Antragsgegnerin im Revisionsrekursverfahren nur die Antragstellerin gegenüberstand, steht ihr kein Streitgenossenzuschlag zu. [33] Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Die 24. Antragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihr die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen. Die Bemessungsgrundlage hierfür beträgt jedoch 4.000 EUR (Paragraph 10, Litera b,) Sub-Litera, a, a,) RATG). Da der 24. Antragsgegnerin im Revisionsrekursverfahren nur die Antragstellerin gegenüberstand, steht ihr kein Streitgenossenzuschlag zu.

Textnummer

E145131

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00127.24Y.0603.000

Im RIS seit

08.08.2025

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2025

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