

TE OGH 2012/10/2 5Ob147/12x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.2012

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 Dipl.-Ing. G***** F*****, vertreten durch Prader & Ortner, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1. M***** L***** P*****, alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1252 KG ***** mit der Liegenschaftsadresse *****, und 125. I***** & H***** B***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Thomas Girardi, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Beschlussanfechtung gemäß § 52 Abs 1 Z 4 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 21. September 2010, GZ 2 R 161/10f-22, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 26. Juni 2012, GZ 2 R 161/10f-24, denDer 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 Dipl.-Ing. G***** F*****, vertreten durch Prader & Ortner, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1. M***** L***** P*****, alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1252 KG ***** mit der Liegenschaftsadresse *****, und 125. I***** & H***** B***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Thomas Girardi, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Beschlussanfechtung gemäß Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 21. September 2010, GZ 2 R 161/10f-22, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 26. Juni 2012, GZ 2 R 161/10f-24, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

1. Der Antragsteller sieht den angefochtenen Mehrheitsbeschluss im Widerspruch zu den im Verfahren 12 Msch 6/05s des Erstgerichts in erster und zweiter Instanz ergangenen Sachbeschlüssen über die Verwalterabrechnung und leitet daraus dessen Unzulässigkeit ab. Damit zeigt er keine Rechtsfragen von Erheblichkeit iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf. 1. Der Antragsteller sieht den angefochtenen Mehrheitsbeschluss im Widerspruch zu den im Verfahren 12 Msch 6/05s des

Erstgerichts in erster und zweiter Instanz ergangenen Sachbeschlüssen über die Verwalterabrechnung und leitet daraus dessen Unzulässigkeit ab. Damit zeigt er keine Rechtsfragen von Erheblichkeit iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

Rechtliche Beurteilung

2. Das Verfahren nach § 52 Abs 2 Z 6 WEG dient der Durchsetzung der dem Verwalter auferlegten Pflichten. Dazu zählt insbesondere die materiell-rechtliche Verpflichtung zur richtigen Abrechnungslegung (M. Mohr in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 52 WEG Rz 22). Gegenstand des Abrechnungsverfahrens ist, dass einheitlich und rechtskraftfähig für alle Mit- und Wohnungseigentümer über die materielle Richtigkeit der Verwalterrechnung abgesprochen wird (5 Ob 213/11a mwN). Eine Beschränkung der Willensbildung in der Gemeinschaft, deren Grundsätze in §§ 24 WEG ff geregelt sind, ist mit der Entscheidung des Außerstreitgerichts in einem solchen Verfahren nicht schon per se verbunden. 2. Das Verfahren nach Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 6, WEG dient der Durchsetzung der dem Verwalter auferlegten Pflichten. Dazu zählt insbesondere die materiell-rechtliche Verpflichtung zur richtigen Abrechnungslegung (M. Mohr in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 52, WEG Rz 22). Gegenstand des Abrechnungsverfahrens ist, dass einheitlich und rechtskraftfähig für alle Mit- und Wohnungseigentümer über die materielle Richtigkeit der Verwalterrechnung abgesprochen wird (5 Ob 213/11a mwN). Eine Beschränkung der Willensbildung in der Gemeinschaft, deren Grundsätze in Paragraphen 24, WEG ff geregelt sind, ist mit der Entscheidung des Außerstreitgerichts in einem solchen Verfahren nicht schon per se verbunden.

3. Gegenstand des angefochtenen Beschlusses ist der Verzicht der Eigentümergemeinschaft auf die Rückforderung des vom Verwalter ohne entsprechende Beschlussfassung einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern geleisteten Investitionskostenersatzes für den von diesen vorweggenommenen und später allgemein, auch beim Antragsteller, durchgeführten Fenstertausch. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Beschlussfassung, Wohnungseigentümern, die ihre Fenster auf eigene Kosten austauschten, einen Geldersatz zu gewähren, zwar den Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002) sprengt, aber auch nicht zu den in § 834 ABGB geregelten wichtigen Veränderungen zu zählen sei (5 Ob 255/03s = MietSlg 56.541/9; 5 Ob 296/05y = wobl 2006, 184/80 [Call]). Der Verzicht auf die Rückforderung eines bereits geleisteten Investitionskostenersatzes ist der Beschlussfassung über dessen Gewährung gleichzuhalten. In beiden Fällen geht es um die Verfügung über Mittel aus der Rücklage, die nach § 31 WEG ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft darstellt Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht § 31 WEG Rz 1; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO § 31 WEG Rz 30). Es liegt daher eine Beschlussfassung über eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 WEG vor. 3. Gegenstand des angefochtenen Beschlusses ist der Verzicht der Eigentümergemeinschaft auf die Rückforderung des vom Verwalter ohne entsprechende Beschlussfassung einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern geleisteten Investitionskostenersatzes für den von diesen vorweggenommenen und später allgemein, auch beim Antragsteller, durchgeführten Fenstertausch. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Beschlussfassung, Wohnungseigentümern, die ihre Fenster auf eigene Kosten austauschten, einen Geldersatz zu gewähren, zwar den Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002) sprengt, aber auch nicht zu den in Paragraph 834, ABGB geregelten wichtigen Veränderungen zu zählen sei (5 Ob 255/03s = MietSlg 56.541/9; 5 Ob 296/05y = wobl 2006, 184/80 [Call]). Der Verzicht auf die Rückforderung eines bereits geleisteten Investitionskostenersatzes ist der Beschlussfassung über dessen Gewährung gleichzuhalten. In beiden Fällen geht es um die Verfügung über Mittel aus der Rücklage, die nach Paragraph 31, WEG ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft darstellt Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht Paragraph 31, WEG Rz 1; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 31, WEG Rz 30). Es liegt daher eine Beschlussfassung über eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 29, WEG vor.

4. Nach § 29 Abs 2 WEG ist ein Beschluss der Mehrheit der Miteigentümer unter anderem aufzuheben, wenn die beschlossene Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung den überstimmten Mit- und Wohnungseigentümer übermäßig beeinträchtigt. Dafür, dass ihn eine solche Maßnahme übermäßig beeinträchtigt, ist der Antragsteller behauptungspflichtig (Judikaturnachweise bei H. Löcker in Hausmann/Vonkilch aaO § 29 WEG Rz 33). In diesem Zusammenhang macht der Antragsteller geltend, dass er aufgrund des angefochtenen Beschlusses ein gegen den Verwalter auf der Grundlage der Entscheidungen im Vorverfahren allenfalls anhängig zu machendes Exekutionsverfahren „verlieren“ würde. Dem ist zu entgegen, dass der hier von der Mehrheit beschlossene Forderungsverzicht den Titel über die Verpflichtung des Verwalters zur Rechnungslegung in einer dem Gesetz

entsprechenden Form grundsätzlich unberührt lässt, sodass damit im Zusammenhang stehende Fragen hier dahinstehen können. Auch sonst ist eine übermäßige Beeinträchtigung des Antragstellers nicht zu erkennen, weil jenen Mit- und Wohnungseigentümern, die einen Fenstertausch aus Eigenem vornehmen und damit Aufwendungen tätigten, die den Pflichtenkreis der Eigentümerschaft betreffen, ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft zugestanden wird (vgl 5 Ob 139/11v; 5 Ob 17/12d).4. Nach Paragraph 29, Absatz 2, WEG ist ein Beschluss der Mehrheit der Miteigentümer unter anderem aufzuheben, wenn die beschlossene Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung den überstimmten Mit- und Wohnungseigentümer übermäßig beeinträchtigt. Dafür, dass ihn eine solche Maßnahme übermäßig beeinträchtigt, ist der Antragssteller behauptungspflichtig (Judikurnachweise bei H. Löcker in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 29, WEG Rz 33). In diesem Zusammenhang macht der Antragsteller geltend, dass er aufgrund des angefochtenen Beschlusses ein gegen den Verwalter auf der Grundlage der Entscheidungen im Vorverfahren allenfalls anhängig zu machendes Exekutionsverfahren „verlieren“ würde. Dem ist zu entgegen, dass der hier von der Mehrheit beschlossene Forderungsverzicht den Titel über die Verpflichtung des Verwalters zur Rechnungslegung in einer dem Gesetz entsprechenden Form grundsätzlich unberührt lässt, sodass damit im Zusammenhang stehende Fragen hier dahinstehen können. Auch sonst ist eine übermäßige Beeinträchtigung des Antragstellers nicht zu erkennen, weil jenen Mit- und Wohnungseigentümern, die einen Fenstertausch aus Eigenem vornehmen und damit Aufwendungen tätigten, die den Pflichtenkreis der Eigentümerschaft betreffen, ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft zugestanden wird vergleiche 5 Ob 139/11v; 5 Ob 17/12d).

5. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Beschlussfassung Ausdruck der internen Willensbildung der Gemeinschaft ist (§ 24 Abs 1 WEG). Die Auslegung von Willenserklärungen stellt (ebenso wie Auslegungsfragen über die Erklärungsabsicht) stets eine solche des Einzelfalls dar und ist vom Obersten Gerichtshof - von groben Auslegungsfehlern und sonstigen krassen Fehlbeurteilungen abgesehen - nicht zu überprüfen (vgl RIS-Justiz RS0044088 [T36]). Der Umstand, dass die Vorinstanzen den Beschlussinhalt durch den Verweis auf die Rekursentscheidung des Vorverfahrens ausreichend konkret umschrieben erachteten, stellt schon wegen der darin im Einzelnen angeführten Positionen keine in diesem Sinn aufzugreifende Fehlbeurteilung dar.5. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Beschlussfassung Ausdruck der internen Willensbildung der Gemeinschaft ist (Paragraph 24, Absatz eins, WEG). Die Auslegung von Willenserklärungen stellt (ebenso wie Auslegungsfragen über die Erklärungsabsicht) stets eine solche des Einzelfalls dar und ist vom Obersten Gerichtshof - von groben Auslegungsfehlern und sonstigen krassen Fehlbeurteilungen abgesehen - nicht zu überprüfen vergleiche RIS-Justiz RS0044088 [T36]). Der Umstand, dass die Vorinstanzen den Beschlussinhalt durch den Verweis auf die Rekursentscheidung des Vorverfahrens ausreichend konkret umschrieben erachteten, stellt schon wegen der darin im Einzelnen angeführten Positionen keine in diesem Sinn aufzugreifende Fehlbeurteilung dar.

6. Partei des Verfahrens in Außerstreitsachen ist, wer vom Antragsteller als Antragsgegner oder sonst als Partei bezeichnet wird (§ 2 Abs 1 Z 2 AußStrG). Der Antragsteller bezeichnet den Liegenschaftsverwalter auch in seinem außerordentlichen Rechtsmittel noch als Partei des Verfahrens (125. Antragsgegner). Dieser ist damit formell Partei des Verfahrens (Fucik/Kloiber, AußStrG [2005] § 2 Rz 1). Soweit sich der Revisionsrekurs gegen die Zuerkennung von Kosten an den Verwalter wendet, richtet er sich ausschließlich gegen den Kostenpunkt und ist damit jedenfalls unzulässig (§ 62 Abs 2 Z 1 AußStrG).6. Partei des Verfahrens in Außerstreitsachen ist, wer vom Antragsteller als Antragsgegner oder sonst als Partei bezeichnet wird (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG). Der Antragsteller bezeichnet den Liegenschaftsverwalter auch in seinem außerordentlichen Rechtsmittel noch als Partei des Verfahrens (125. Antragsgegner). Dieser ist damit formell Partei des Verfahrens (Fucik/Kloiber, AußStrG [2005] Paragraph 2, Rz 1). Soweit sich der Revisionsrekurs gegen die Zuerkennung von Kosten an den Verwalter wendet, richtet er sich ausschließlich gegen den Kostenpunkt und ist damit jedenfalls unzulässig (Paragraph 62, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG).

Das insgesamt unzulässige Rechtsmittel des Antragstellers ist daher zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E102324

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00147.12X.1002.000

Im RIS seit

28.11.2012

Zuletzt aktualisiert am

23.05.2014

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