jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2012/9/5 5Ob133/12p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.09.2012

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 der Antragsteller 1. M***** G*****, 2. DI M***** H*****, 3. C***** H*****, ebendort, 4. J***** M*****, 5. R***** M*****, ebendort, 6. B***** J*****, 7. G***** F***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, alle vertreten durch Dr. Michael Brunner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. S*****-Aktiengesellschaft, *****, 2. K***** S*****, 3. W***** M*****, 4. U***** M*****, beide *****, 5. A***** O*****, 6. J***** L*****, 7. U***** E*****, 8. C***** B*****, 9. M***** E*****, 10. G***** L*****, 11. W***** G*****, 12. L***** P*****, 13. H***** I*****, 14. P***** G*****, 15. L***** S*****, 16. J***** M*****, 17. C***** R*****, 18. R***** S*****, 19. V***** S*****, beide *****, 20. G***** W*****, 21. H***** Ü*****, 22. M***** F*****, 23. F***** B*****, 24. G***** H*****, 25. S***** M*****, 26. A***** W*****, 27. M***** A*****, 28. C***** S*****, 29. J***** F*****, 30. E***** K*****, 31. K***** G*****, 32. L***** R*****, 33. K***** S*****, 34. E***** N*****, 35. G***** K*****, 36. G***** A*****, 37. K***** P*****, 38. Q***** Z*****, 39. F***** E*****, 40. M***** R*****, 41. C***** S*****, 42. M***** W*****, 43. A***** D*****, 44. E***** H*****, 45. J***** G*****, 46. M***** S*****, 47. E***** B*****, 48. K***** K*****, 49. C***** S*****, 50. H***** D*****, 51. K***** S*****, 52. C***** W*****, 53. H***** F*****, 54. G***** K*****, 55. K***** B*****, 56. F***** H*****, 57. M***** G*****, 58. D***** S*****, 59. H***** M*****, 60. G***** S*****, 61. J***** U*****, 62. A***** U*****, beide *****, 63. N***** G*****, 64. J***** P*****, 65. B***** P*****, beide *****, 66. S***** B*****, 67. G***** S*****, 68. M***** G*****, 69. C***** H*****, 70. K***** T*****, 71. M***** T*****, beide *****, 72. O***** F*****, 73. A***** F*****, beide *****, 74. I***** H*****, 75. E***** D*****, 76. R***** G*****, 77. R***** S*****, 78. M***** S*****, beide *****, 79. B***** W*****, 80. F***** S*****, 81. I***** S*****, 82. R***** R*****, 83. H***** V*****, 84. E***** H*****, 85. I***** D*****, 86. A***** D*****, 87. A***** S*****, 88. G***** R*****, 89. M***** L*****, 90. E***** S*****, 91. H***** B*****, 92. E***** L*****, 93. A***** D*****, 94. C***** D*****, beide *****, 95. A***** B*****, 96. F***** K*****, 97. L***** K*****, beide *****, 98. M***** S*****, 99. H***** B*****, 100. E***** S*****, 101. H***** P*****, 102. M***** P*****, beide *****, 103. F***** H*****, 104. W***** B*****, 105. C***** B*****, beide *****, 106. E***** W*****, 107. B***** H*****, 108. E***** L*****, 109. C***** S*****, 110. J***** N*****, 111. W***** L*****, 112. E***** S*****, 113. Ing. R***** Z*****, 114. M***** T*****, 115. S***** L*****, 116. K***** L*****, 117. Mag. A***** S*****, 118. K***** M*****, 119. S***** Z*****, 120. U***** T*****, 121. M***** F*****, 122. D***** K*****, 123. H***** E*****, 124. B***** E*****, beide *****, 125. J***** G*****, 126. G***** G*****, beide *****, 127. A***** K*****, 128. E***** K*****, beide *****, 129. H***** K*****, 130. G***** K*****, beide *****, 131. K***** P*****, 132. E***** P*****, beide *****, 133. W***** F*****, 134. H***** F*****, beide *****, 135. G***** K*****, 136. R***** W*****, 137. H***** K*****, 138 A***** L*****, 139. DI C***** S*****, 140. Mag. E***** P*****, 141. E***** H*****, 142. M***** H*****, 143. J***** H*****, 144. C***** S*****,

145. S***** E*****, 146. Ing. H***** O*****, 147. M***** H*****, 148. P***** H*****, beide *****, 149. DI F***** M*****, 150. A***** K*****, 151. T***** K*****, beide *****, 152. H***** W*****, 153. M***** W*****, beide *****, 154. Ing. A***** K*****, 155. M***** K*****, beide *****, 156. B***** P*****, 157. M***** A*****, 158. R***** B*****, 159. K***** S*****, 160. S***** S*****, beide *****, 161. B***** K*****, 162. H***** G*****, 163. Dr. M***** B*****, 164. M***** G*****, 165. D***** N*****, 166. A***** N*****, beide *****, 167. E***** GmbH, *****, 168. A***** E*****, 169. M***** P*****, 170. C***** M***** S*****, 171. B***** K*****, 172. W***** D*****, 173. Mag. H***** T*****, 174. M***** T*****, beide *****, 175. J***** S*****, 176. K***** S*****, beide *****, 177. V***** K*****, 178. H***** K*****, beide *****, 179. A***** F*****, 180. M***** F*****, beide *****, 181. K***** G*****, 182. C***** G*****, beide *****, 183. Mag. F***** H*****, 184. M***** T*****, 185. H***** K*****, 186. C***** K*****, beide *****, 187. U***** G*****, 188. M***** Z*****, 189. R***** T*****, 190. DI W***** E*****, 191. I***** E*****, beide *****, 192. F***** K*****, sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, GB *****, die 163., 164. und 183. Antragsgegner, vertreten durch Dr. Martin Brandstetter Rechtsanwalt GmbH in Amstetten, wegen § 52 Abs 1 Z 9 WEG iVm § 32 Abs 6 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 2. Februar 2012, GZ 7 R 119/11x-22, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Amstetten vom 27. Mai 2011, GZ 25 Msch 1/10m-14, bestätigt wurde, 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 der Antragsteller 1. M***** G*****, 2. DI M***** H*****, 3. C***** H*****, ebendort, 4. J***** M*****, 5. R***** M*****, ebendort, 6. B***** J*****, 7. G***** F***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, alle vertreten durch Dr. Michael Brunner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. S*****-Aktiengesellschaft, *****, 2. K***** S*****, 3. W***** M*****, 4. U***** M*****, beide *****, 5. A***** O*****, 6. J***** L*****, 7. U***** E*****, 8. C***** B*****, 9. M***** E*****, 10. G***** L*****, 11. W***** G*****, 12. L***** P*****, 13. H***** I*****, 14. P***** G*****, 15. L***** S*****, 16. J***** M*****, 17. C***** R*****, 18. R***** S*****, 19. V***** S*****, beide *****, 20. G***** W*****, 21. H***** Ü*****, 22. M***** F*****, 23. F***** B*****, 24. G***** H*****, 25. S***** M*****, 26. A***** W*****, 27. M***** A*****, 28. C***** S*****, 29. J***** F*****, 30. E***** K*****, 31. K***** G*****, 32. L***** R*****, 33. K***** S*****, 34. E***** N*****, 35. G***** K*****, 36. G***** A*****, 37. K***** P*****, 38. Q***** Z*****, 39. F***** E*****, 40. M***** R*****, 41. C***** S*****, 42. M***** W*****, 43. A***** D*****, 44. E***** H*****, 45. J***** G*****, 46. M***** S*****, 47. E***** B*****, 48. K***** K*****, 49. C***** S*****, 50. H***** D*****, 51. K***** S*****, 52. C***** W*****, 53. H***** F*****, 54. G***** K*****, 55. K***** B*****, 56. F***** H*****, 57. M***** G*****, 58. D***** S*****, 59. H***** M*****, 60. G***** S*****, 61. J***** U*****, 62. A***** U*****, beide *****, 63. N***** G*****, 64. J***** P*****, 65. B***** P*****, beide *****, 66. S***** B*****, 67. G***** S*****, 68. M***** G*****, 69. C***** H*****, 70. K***** T*****, 71. M***** T*****, beide *****, 72. O***** F*****, 73. A***** F*****, beide *****, 74. I***** H*****, 75. E***** D*****, 76. R***** G*****, 77. R***** S*****, 78. M***** S*****, beide *****, 79. B***** W*****, 80. F***** S*****, 81. I***** S*****, 82. R***** R*****, 83. H***** V*****, 84. E***** H*****, 85. I***** D*****, 86. A***** D*****, 87. A***** S*****, 88. G***** R*****, 89. M***** L*****, 90. E***** S*****, 91. H***** B*****, 92. E***** L*****, 93. A***** D*****, 94. C***** D*****, beide *****, 95. A***** B*****, 96. F***** K*****, 97. L***** K*****, beide *****, 98. M***** S*****, 99. H***** B*****, 100. E***** S*****, 101. H***** P*****, 102. M***** P*****, beide *****, 103. F***** H*****, 104. W***** B*****, 105. C***** B*****, beide *****, 106. E***** W*****, 107. B***** H*****, 108. E***** L*****, 109. C***** S*****, 110. J***** N*****, 111. W***** L*****, 112. E***** S*****, 113. Ing. R***** Z*****, 114. M***** T*****, 115. S***** L*****, 116. K***** L*****, 117. Mag. A***** S*****, 118. K***** M*****, 119. S***** Z*****, 120. U***** T*****, 121. M***** F*****, 122. D***** K*****, 123. H***** E*****, 124. B***** E*****, beide *****, 125. J***** G*****, 126. G***** G*****, beide *****, 127. A***** K*****, 128. E***** K*****, beide *****, 129. H***** K*****, 130. G***** K*****, beide *****, 131. K***** P*****, 132. E***** P*****, beide *****, 133. W***** F*****, 134. H***** F*****, beide *****, 135. G***** K*****, 136. R***** W*****, 137. H***** K*****, 138 A***** L*****, 139. DI C***** S*****, 140. Mag. E***** P*****, 141. E***** H*****, 142. M***** H*****, 143. J***** H*****, 144. C***** S*****, 145. S***** E*****, 146. Ing. H***** O*****, 147. M***** H*****, 148. P***** H*****, beide *****, 149. DI F***** M*****, 150. A***** K*****, 151. T***** K*****, beide *****, 152. H***** W*****, 153. M***** W*****, beide

*****, 154. Ing. A***** K*****, 155. M***** K*****, beide *****, 156. B***** P*****, 157. M***** A*****, 158. R***** B*****, 159. K***** S*****, 160. S***** S*****, beide *****, 161. B***** K*****, 162. H***** G*****, 163. Dr. M***** B*****, 164. M***** G*****, 165. D***** N*****, 166. A***** N*****, beide *****, 167. E***** GmbH, *****, 168. A***** E*****, 169. M***** P*****, 170. C***** M***** S*****, 171. B***** K*****, 172. W***** D*****, 173. Mag. H***** T*****, 174. M***** T*****, beide *****, 175. J***** S*****, 176. K***** S*****, beide *****, 177. V***** K*****, 178. H***** K*****, beide *****, 179. A***** F*****, 180. M***** F*****, beide *****, 181. K***** G*****, 182. C***** G*****, beide *****, 183. Mag. F***** H*****, 184. M***** T*****, 185. H***** K*****, 186. C***** K*****, beide *****, 187. U***** G*****, 188. M***** Z*****, 189. R***** T*****, 190. DI W***** E*****, 191. I***** E*****, beide *****, 192. F***** K*****, sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, GB *****, die 163., 164. und 183. Antragsgegner, vertreten durch Dr. Martin Brandstetter Rechtsanwalt GmbH in Amstetten, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 9, WEG in Verbindung mit Paragraph 32, Absatz 6, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 2. Februar 2012, GZ 7 R 119/11x-22, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Amstetten vom 27. Mai 2011, GZ 25 Msch 1/10m-14, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

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

„Für die Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit den Liegenschaftsadressen *****, A*****Straße 1, 3, 5 und 7 sowie B*****straße 1 und Y*****straße 11-13 wird eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit gemäß den zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern in Punkt VI. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags Beil ./B vereinbarten Abrechnungseinheiten, ersichtlich gemacht in der EZ ***** GB ***** zu C-LNr 77a, festgelegt.„Für die Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit den Liegenschaftsadressen *****, A*****Straße 1, 3, 5 und 7 sowie B*****straße 1 und Y*****straße 11-13 wird eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit gemäß den zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern in Punkt römisch sechs. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags Beil ./B vereinbarten Abrechnungseinheiten, ersichtlich gemacht in der EZ ***** GB ***** zu C-LNr 77a, festgelegt.

Die 163., 164. und 183. Antragsgegner sind schuldig, den Antragstellern die mit 2.700,95 EUR bestimmten Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens (darin 432,66 EUR USt und 105 EUR Barauslagen) und die mit 557,28 EUR bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin 92,88 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

2. Die mit diesem Sachbeschluss festgelegte abweichende Abstimmungseinheit ist auf der EZ ***** GB ***** ersichtlich zu machen.

3 . Die 163., 164. und 183. Antragsgegner sind weiters schuldig, den Antragstellern die mit 1.003,90 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin 111,82 EUR USt und 333 EUR Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, auf welcher in einer Großanlage räumlich getrennte Häuser mit den Adressen *****, A*****Straße 1, 3, 5 und 7 sowie B*****straße 1 und Y*****straße 11-13 errichtet sind. In diesen Häusern befinden sich insgesamt ca 200 Wohnungseigentumsobjekte.

Im Jahr 1998 wurde zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern in Punkt VI des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags Beil ./B vereinbart, dass sämtliche Aufwendungen (Betriebs- und Instandhaltungskosten) für die Liegenschaft „im Verhältnis der Nutzflächen, laut Punkt XXII, jeweils Spalte 3, aufzuteilen“ sind. Vereinbart wurde, dass die Verwaltungskosten „linear pro Wohneinheit“ verrechnet werden.

Gleichzeitig wurden Abrechnungseinheiten für jedes Gebäude gebildet und die Aufteilung innerhalb der Abrechnungseinheiten nach Nutzflächen vereinbart. Aufwendungen, die die gesamte Liegenschaft betreffen, sollten auf die einzelnen Abrechnungseinheiten nach einem entsprechend diesen Grundsätzen gebildeten Schlüssel aufgeteilt werden.Im Jahr 1998 wurde zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern in Punkt römisch sechs des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags Beil ./B vereinbart, dass sämtliche Aufwendungen (Betriebs- und Instandhaltungskosten) für die Liegenschaft „im Verhältnis der Nutzflächen, laut Punkt römisch 22 , jeweils Spalte 3, aufzuteilen“ sind. Vereinbart wurde, dass die Verwaltungskosten „linear pro Wohneinheit“ verrechnet werden. Gleichzeitig wurden Abrechnungseinheiten für jedes Gebäude gebildet und die Aufteilung innerhalb der Abrechnungseinheiten nach Nutzflächen vereinbart. Aufwendungen, die die gesamte Liegenschaft betreffen, sollten auf die einzelnen Abrechnungseinheiten nach einem entsprechend diesen Grundsätzen gebildeten Schlüssel aufgeteilt werden.

Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass es sich dabei um eine iSd§ 32 Abs 2 WEG getroffene Vereinbarung über abweichende Abrechnungseinheiten handelt.Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass es sich dabei um eine iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG getroffene Vereinbarung über abweichende Abrechnungseinheiten handelt.

Diese Vereinbarung ist auch grundbücherlich auf der EZ ***** GB ***** zu C-LNr 77a ersichtlich gemacht.

In der Abrechnungseinheit A*****-Straße 1 wurde bereits eine thermische Sanierung (durch Aufbringung einer Wärmedämmung und weiterer Maßnahmen) durchgeführt. Obwohl keine getrennten Abstimmungseinheiten vorliegen, haben ausschließlich die Mit- und Wohnungseigentümer, deren Objekte in der Abrechnungseinheit A*****-Straße 1 gelegen sind, die thermische Sanierung beschlossen.

Für die thermische Sanierung einer weiteren Abrechnungseinheit, nämlich der B*****straße 1, bestehen mehrere Varianten für die Durchführung, die in Diskussion sind. Auch hier soll die thermische Sanierung über Darlehen bzw Wohnbauförderung finanziert werden.

Eine Änderung der Wohnungen selbst soll durch thermische Sanierungen nicht erfolgen.

Eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten bzw unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich durch diese thermischen Sanierungen nicht.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller die Schaffung abweichender Abstimmungseinheiten nach § 32 Abs 6 WEG entsprechend den vereinbarten abweichenden Abrechnungseinheiten. Die abweichende Abstimmungseinheit solle nur für diese, die Abrechnungseinheiten betreffenden Angelegenheiten festgelegt werden. Um die Selbstverwaltung und Selbstbestimmung der einzelnen Abrechnungseinheiten herzustellen und die weitestgehende Freiheit und Unverletzlichkeit des Eigentumsrechts jedes einzelnen Wohnungseigentümers zu gewährleisten, sei die Schaffung von Abstimmungseinheiten gemäß der Abrechnungseinheiten erforderlich. Erst dadurch werde jeder einzelne Wohnungseigentümer in den ausschließlich ihn bzw seine Abrechnungseinheit betreffenden Rechten, Pflichten und Sachverhalten bestärkt. Dadurch würden die bei der vorliegenden Großanlage auftretenden Probleme leichter beherrschbar bzw vermieden werden. Im Ergebnis diene das dem Frieden der Vielzahl der Wohnungseigentümer auf den unterschiedlichen Objekten der Liegenschaft.Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller die Schaffung abweichender Abstimmungseinheiten nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG entsprechend den vereinbarten abweichenden Abrechnungseinheiten. Die abweichende Abstimmungseinheit solle nur für diese, die Abrechnungseinheiten betreffenden Angelegenheiten festgelegt werden. Um die Selbstverwaltung und Selbstbestimmung der einzelnen Abrechnungseinheiten herzustellen und die weitestgehende Freiheit und Unverletzlichkeit des Eigentumsrechts jedes einzelnen Wohnungseigentümers zu gewährleisten, sei die Schaffung von Abstimmungseinheiten gemäß der Abrechnungseinheiten erforderlich. Erst dadurch werde jeder einzelne Wohnungseigentümer in den ausschließlich ihn bzw seine Abrechnungseinheit betreffenden Rechten, Pflichten und Sachverhalten bestärkt. Dadurch würden die bei der vorliegenden Großanlage auftretenden Probleme leichter beherrschbar bzw vermieden werden. Im Ergebnis diene das dem Frieden der Vielzahl der Wohnungseigentümer auf den unterschiedlichen Objekten der Liegenschaft.

Im konkreten Fall der Durchführung von Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, die gesetzlich

gewünscht und gefördert werden, könne die Durchführung von darauf gerichteten Arbeiten durch die Wohnungseigentümer anderer Verrechnungseinheiten insofern verhindert werden, als mehrheitliche Beschlussfassungen behindert würden, obwohl die Wohnungseigentümer in anderen Abrechnungseinheiten von konkreten Maßnahmen einer Abrechnungseinheit nicht berührt würden.

Im Besonderen stehe jeweils die Art der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, aber auch die Auswahl bei der Entscheidung bestimmter Energieträger an.

Insgesamt werde nicht eine Abänderung beschlossener Abrechnungseinheiten angestrebt, sondern nur die Schaffung dazu deckungsgleicher Abstimmungseinheiten.

Die Antragsteller vertraten im Weiteren den Standpunkt, die Durchführung thermischer Sanierungen bewirke, weil eine entsprechende Kostenersparnis damit verbunden sei, auch geänderte Nutzungsmöglichkeiten.

Von sämtlichen Antragsgegnern beteiligten sich nur die 163., 164. und 183. Antragsgegner am Verfahren und beantragten die Abweisung des Antrags. Ein Grund für die Festlegung getrennter Abstimmungseinheiten sei nicht gegeben. § 32 Abs 6 WEG lasse die Festlegung einer gesonderten Abstimmungseinheit ohne gleichzeitige Festlegung einer gesonderten Abrechnungseinheit nicht zu. Im Übrigen hätten sie keine Kenntnis von einer beabsichtigten Sanierung der Abrechnungseinheit A*****-Straße 7. Eine entsprechende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft liege diesbezüglich nicht vor.Von sämtlichen Antragsgegnern beteiligten sich nur die 163., 164. und 183. Antragsgegner am Verfahren und beantragten die Abweisung des Antrags. Ein Grund für die Festlegung getrennter Abstimmungseinheiten sei nicht gegeben. Paragraph 32, Absatz 6, WEG lasse die Festlegung einer gesonderten Abstimmungseinheit ohne gleichzeitige Festlegung einer gesonderten Abrechnungseinheit nicht zu. Im Übrigen hätten sie keine Kenntnis von einer beabsichtigten Sanierung der Abrechnungseinheit A*****-Straße 7. Eine entsprechende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft liege diesbezüglich nicht vor.

Eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten durch thermische Sanierung sei nicht gegeben.

Die Antragsteller erhoben daraufhin ein Eventualbegehren auf Festsetzung von Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, wobei letztere den bereits aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags bestehenden Abrechnungseinheiten zu entsprechen hätten.

Das Erstgericht wies (im zweiten Rechtsgang) sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren ab. Voraussetzung der Festsetzung abweichender Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten iSd § 32 Abs 5 und 6 WEG sei, dass es seit einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG zu erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten gekommen sei. Diese Voraussetzung sei hier nicht gegeben, weil die thermische Sanierung einzelner Gebäude (Abrechnungseinheiten) keine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten in diesem Sinn nach sich gezogen habe. Eine Entscheidung über die Festlegung neuer Abrechnungseinheiten komme nicht in Betracht, weil diese gerade nicht angestrebt werde.Das Erstgericht wies (im zweiten Rechtsgang) sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren ab. Voraussetzung der Festsetzung abweichender Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten iSd Paragraph 32, Absatz 5 und 6 WEG sei, dass es seit einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG zu erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten gekommen sei. Diese Voraussetzung sei hier nicht gegeben, weil die thermische Sanierung einzelner Gebäude (Abrechnungseinheiten) keine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten in diesem Sinn nach sich gezogen habe. Eine Entscheidung über die Festlegung neuer Abrechnungseinheiten komme nicht in Betracht, weil diese gerade nicht angestrebt werde.

Die isolierte Festsetzung von Abstimmungseinheiten ohne gleichzeitige Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit sehe das Gesetz nicht vor.

Die Schaffung gesonderter Abrechnungseinheiten sei ohnedies im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vereinbart, dadurch würde auch die Tragung der Aufwendungen für allfällige beschlossene thermische Sanierungen geregelt. Entgegen der Ansicht der Antragsteller scheitere die Durchführbarkeit solcher Arbeiten nicht am Fehlen abweichender Abstimmungseinheiten.

Dem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung komme eine Festsetzung abweichender Abrechnungs- und

Abstimmungseinheiten bei Bestehen einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG nur im Fall geänderter Nutzungsmöglichkeiten in Frage (5 Ob 53/07s wobl 2008/74; 5 Ob 182/08p; RIS-Justiz RS0109167). Zu einer Änderung von Nutzungsmöglichkeiten seit Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags sei es nicht gekommen. Insbesondere bewirke die Durchführung thermischer Sanierungen an einzelnen Objekten keine derartige Änderung von Nutzungsmöglichkeiten, weil es sich nur um die Zuordnung der diesbezüglichen Kosten handle.Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung komme eine Festsetzung abweichender Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten bei Bestehen einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG nur im Fall geänderter Nutzungsmöglichkeiten in Frage (5 Ob 53/07s wobl 2008/74; 5 Ob 182/08p; RIS-Justiz RS0109167). Zu einer Änderung von Nutzungsmöglichkeiten seit Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags sei es nicht gekommen. Insbesondere bewirke die Durchführung thermischer Sanierungen an einzelnen Objekten keine derartige Änderung von Nutzungsmöglichkeiten, weil es sich nur um die Zuordnung der diesbezüglichen Kosten handle.

§ 32 Abs 6 WEG sehe die Einrichtung von von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheiten nur gleichzeitig mit der Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten vor. Zu Recht habe daher das Erstgericht den Hauptantrag abgewiesen.Paragraph 32, Absatz 6, WEG sehe die Einrichtung von von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheiten nur gleichzeitig mit der Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten vor. Zu Recht habe daher das Erstgericht den Hauptantrag abgewiesen.

Das im Eventualantrag enthaltene Begehren auf Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten in Verbindung mit der Schaffung abweichender Abstimmungseinheiten könne schon deshalb nicht bewilligt werden, weil die Antragsteller in Wahrheit die gerichtliche Festsetzung bereits bestehender vertraglicher und auch im Grundbuch ersichtlich gemachter Abrechnungseinheiten gar nicht anstrebten.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und erst über Antrag nach § 63 Abs 1 AußStrG, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung zulässig sei. Zur Frage, ob gemäß § 32 Abs 6 WEG bei Bestehen einer Vereinbarung über von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten nachträglich diesen entsprechende Abstimmungseinheiten gerichtlich festgesetzt werden könnten, liege keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und erst über Antrag nach Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung zulässig sei. Zur Frage, ob gemäß Paragraph 32, Absatz 6, WEG bei Bestehen einer Vereinbarung über von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten nachträglich diesen entsprechende Abstimmungseinheiten gerichtlich festgesetzt werden könnten, liege keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne einer Stattgebung des Haupt-, in eventu des Eventualbegehrens. Hilfsweise wird die Aufhebung des rekursgerichtlichen, in eventu des erstgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt.

Die 163., 164. und 183. Antragsgegner beantragen in ihren Revisionsrekursbeantwortungen, den Revisionsrekurs der Antragsteller zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist auch berechtigt.

1. Gemäß § 32 Abs 2 WEG können sämtliche Wohnungseigentümer einen vom primären gesetzlichen Aufteilungsschlüssel für die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen. Für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden.1. Gemäß Paragraph 32, Absatz 2, WEG können sämtliche Wohnungseigentümer einen vom primären gesetzlichen Aufteilungsschlüssel für die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen. Für die nur

diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden.

2 . Im Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrags (1998) bestand die rechtliche Möglichkeit, abweichende Abstimmungseinheiten festzulegen, nicht.

Von der Praxis schon lange gefordert, hat der Gesetzgeber der WRN 1999 BGBl I 1999/147 durch eine Novellierung des § 19 Abs 2 WEG 1975 (Art III Z 6 der Novelle) die Möglichkeit eröffnet, ab 1. 1. 2000 im Rahmen der Vereinbarung einer abweichenden Abrechnungseinheit auch abweichende Abstimmungseinheiten festzulegen. Ohne solche abweichende Abstimmungseinheiten konnten bestimmte Häuser, Trakte oder Anlagen zwar als gesonderte Untereinheit bei der Verrechnung (Kostentragung) behandelt werden, über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die nur in solchen Einheiten zum Tragen kamen, blieb jedoch die Gesamtheit der Miteigentümer entscheidungsbefugt (vgl Würth/Zingher Wohnrecht 99, § 19 WEG Anm 2; Bericht des Bautenausschusses 2056 BlgNR 20. GP, 10 f).Von der Praxis schon lange gefordert, hat der Gesetzgeber der WRN 1999 BGBl I 1999/147 durch eine Novellierung des Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 (Artikel römisch drei, Ziffer 6, der Novelle) die Möglichkeit eröffnet, ab 1. 1. 2000 im Rahmen der Vereinbarung einer abweichenden Abrechnungseinheit auch abweichende Abstimmungseinheiten festzulegen. Ohne solche abweichende Abstimmungseinheiten konnten bestimmte Häuser, Trakte oder Anlagen zwar als gesonderte Untereinheit bei der Verrechnung (Kostentragung) behandelt werden, über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die nur in solchen Einheiten zum Tragen kamen, blieb jedoch die Gesamtheit der Miteigentümer entscheidungsbefugt vergleiche Würth/Zingher Wohnrecht 99, Paragraph 19, WEG Anmerkung 2, ; Bericht des Bautenausschusses 2056 BlgNR 20. GP, 10 f).

Gleichzeitig wurde durch die WRN 1999 mit § 19 Abs 3 Z 2 WEG 1975 letzter Satz die Möglichkeit geschaffen, mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit durch gerichtliche Entscheidung auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten einzurichten.Gleichzeitig wurde durch die WRN 1999 mit Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG 1975 letzter Satz die Möglichkeit geschaffen, mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit durch gerichtliche Entscheidung auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten einzurichten.

3. Dass die Mit- und Wohnungseigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vor Inkrafttreten der WRN 1999 eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit in der in § 19 Abs 2 WEG 1975 geforderten Form festgelegt haben, ist unstrittig. Eine dazu korrespondierende abweichende Abstimmungseinheit war damals jedoch gesetzlich (noch) nicht vorgesehen und wurde dementsprechend auch nicht festgelegt.3. Dass die Mit- und Wohnungseigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vor Inkrafttreten der WRN 1999 eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit in der in Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 geforderten Form festgelegt haben, ist unstrittig. Eine dazu korrespondierende abweichende Abstimmungseinheit war damals jedoch gesetzlich (noch) nicht vorgesehen und wurde dementsprechend auch nicht festgelegt.

4. Die Regelungen des § 19 WEG 1975 wurden in § 32 Abs 2 und 6 WEG 2002 weitgehend übernommen. Der erkennende Senat hat bereits - unter Billigung der Lehre - einen Anwendungszusammenhang der Bestimmungen des § 32 Abs 5 und 6 WEG dahin vorgenommen, dass nicht nur bei Festlegung eines von einer bestehenden Vereinbarung abweichenden Aufteilungsschlüssels, sondern auch bei der Bildung abweichender Abrechnungseinheiten verbunden mit deckungsgleichen Abstimmungseinheiten wesentlich geänderte Nutzungsmöglichkeiten seit der getroffenen Vereinbarung Voraussetzung sind. Das sei erforderlich, um eine Umgehungsgefahr des Abs 5 durch großzügige Anwendung des Abs 6 zu vermeiden, weil ansonsten die Bestandkraft einstimmig schriftlich geschlossener Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nach § 32 Abs 2 WEG erheblich beeinträchtigt würde (5 Ob 53/07s, wobl 2008/74 [zust Call]; 5 Ob 182/08p wobl 2009/104 [zust Vonkilch]; ebenso auch die einen außerordentlichen Revisionsrekurs zurückweisende Entscheidung 5 Ob 37/12w Zak 2012/347, 176; RIS-Justiz RS0122484).4. Die Regelungen des Paragraph 19, WEG 1975 wurden in Paragraph 32, Absatz 2 und 6 WEG 2002 weitgehend übernommen. Der erkennende Senat hat bereits - unter Billigung der Lehre - einen Anwendungszusammenhang der Bestimmungen des Paragraph 32,

Absatz 5 und 6 WEG dahin vorgenommen, dass nicht nur bei Festlegung eines von einer bestehenden Vereinbarung abweichenden Aufteilungsschlüssels, sondern auch bei der Bildung abweichender Abrechnungseinheiten verbunden mit deckungsgleichen Abstimmungseinheiten wesentlich geänderte Nutzungsmöglichkeiten seit der getroffenen Vereinbarung Voraussetzung sind. Das sei erforderlich, um eine Umgehungsgefahr des Absatz 5, durch großzügige Anwendung des Absatz 6, zu vermeiden, weil ansonsten die Bestandkraft einstimmig schriftlich geschlossener Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG erheblich beeinträchtigt würde (5 Ob 53/07s, wobl 2008/74 [zust Call]; 5 Ob 182/08p wobl 2009/104 [zust Vonkilch]; ebenso auch die einen außerordentlichen Revisionsrekurs zurückweisende Entscheidung 5 Ob 37/12w Zak 2012/347, 176; RIS-Justiz RS0122484).

4.1. Für den vorliegend zu entscheidenden Fall ist hervorzuheben, dass abweichende Abstimmungseinheiten gerade nicht Gegenstand einer Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG waren und die Bestandkraft der einstimmig schriftlich geschlossenen Vereinbarung der Wohnungseigentümer nach § 32 Abs 2 WEG über abweichende Abrechnungseinheiten durch die begehrte Entscheidung gerade nicht angetastet wird.4.1. Für den vorliegend zu entscheidenden Fall ist hervorzuheben, dass abweichende Abstimmungseinheiten gerade nicht Gegenstand einer Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG waren und die Bestandkraft der einstimmig schriftlich geschlossenen Vereinbarung der Wohnungseigentümer nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG über abweichende Abrechnungseinheiten durch die begehrte Entscheidung gerade nicht angetastet wird.

4.2. Wesentliche Änderungen seit einer Vereinbarung sind daher hier nicht zu fordern.

5 . Es trifft zu, wie die Vorinstanzen erkannten, dass § 32 Abs 6 WEG die Einrichtung abweichender Abstimmungseinheiten nur im Zusammenhang mit der Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten vorsieht. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung kann mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit auch die Einrichtung einer abweichenden Abstimmungseinheit verbunden werden.5. Es trifft zu, wie die Vorinstanzen erkannten, dass Paragraph 32, Absatz 6, WEG die Einrichtung abweichender Abstimmungseinheiten nur im Zusammenhang mit der Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten vorsieht. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung kann mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit auch die Einrichtung einer abweichenden Abstimmungseinheit verbunden werden.

5.1. Geht man - wie die Vorinstanzen - davon aus, eine gebotene wörtliche Auslegung dieser Bestimmung lasse keine gesonderte Entscheidung über Abstimmungseinheiten zu, so hätte das zur Folge, dass im Fall akzeptierter Bestandkraft einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG über abweichende Abrechnungseinheiten eine mit dieser Vereinbarung korrespondierende Einrichtung von Abstimmungseinheiten im Nachhinein nur durch schriftliche Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer zustandekommen könnte. Erfahrungsgemäß ist eine Realisierung dieser theoretischen Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt kaum jemals zu erwarten (vgl Call zu wobl 2008/21: dort Bedachtnahme auf erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten; Würth/Zingher/ Kovanyi , Miet- und Wohnrecht²² II § 32 WEG Rz 12).5.1. Geht man - wie die Vorinstanzen - davon aus, eine gebotene wörtliche Auslegung dieser Bestimmung lasse keine gesonderte Entscheidung über Abstimmungseinheiten zu, so hätte das zur Folge, dass im Fall akzeptierter Bestandkraft einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG über abweichende Abrechnungseinheiten eine mit dieser Vereinbarung korrespondierende Einrichtung von Abstimmungseinheiten im Nachhinein nur durch schriftliche Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer zustandekommen könnte. Erfahrungsgemäß ist eine Realisierung dieser theoretischen Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt kaum jemals zu erwarten vergleiche Call zu wobl 2008/21: dort Bedachtnahme auf erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten; Würth/Zingher/ Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² römisch zwei Paragraph 32, WEG Rz 12).

5.2. Bloß von der Wohnungseigentumsliegen-schaft abweichende Abrechnungseinheiten ohne gleichzeitig und entsprechend eingerichtete, abweichende Abstimmungseinheiten bewähren sich in der Praxis regelmäßig nicht (vgl Call zu wobl 2008/74) und sind vor allem bei sehr unterschiedlichen WE-Objekten wie Hochhaus/Reihenhäusern auf einer Liegenschaft, KFZ-Abstellplätzen im Freien als selbständigen WE-Objekten gegenüber Wohngebäuden, aber auch - wie hier - einer bei Vielzahl von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit ca 200 Wohnungseigentümern, für den Frieden auf der Liegenschaft unabdingbar (vgl Würth/Zingher/Kovanyi

aaO).5.2. Bloß von der Wohnungseigentumsliegen-schaft abweichende Abrechnungseinheiten ohne gleichzeitig und entsprechend eingerichtete, abweichende Abstimmungseinheiten bewähren sich in der Praxis regelmäßig nicht vergleiche Call zu wobl 2008/74) und sind vor allem bei sehr unterschiedlichen WE-Objekten wie Hochhaus/Reihenhäusern auf einer Liegenschaft, KFZ-Abstellplätzen im Freien als selbständigen WE-Objekten gegenüber Wohngebäuden, aber auch - wie hier - einer bei Vielzahl von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit ca 200 Wohnungseigentümern, für den Frieden auf der Liegenschaft unabdingbar vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi aaO).

Ursächlich dafür ist, dass Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zufolge § 24 Abs 4 WEG mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gefasst werden müssen. Zum Zustandekommen eines Beschlusses sind mehr als 50 % der Grundbuchsanteile notwendig, ohne dass es darauf ankommt, wie viele Wohnungseigentümer sich an der Abstimmung aktiv beteiligen. Gerade auf diesen Umstand haben die Antragsteller hingewiesen und geltend gemacht, dass sich wegen der Vielzahl unterschiedlicher Interessen bzw wegen des Desinteresses von Wohnungseigentümern anderer Abrechnungseinheiten an Erhaltungs- und Verbesserungs-arbeiten sie nicht betreffender Abrechnungseinheiten besondere Probleme (bei der Willensbildung) ergeben.Ursächlich dafür ist, dass Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zufolge Paragraph 24, Absatz 4, WEG mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gefasst werden müssen. Zum Zustandekommen eines Beschlusses sind mehr als 50 % der Grundbuchsanteile notwendig, ohne dass es darauf ankommt, wie viele Wohnungseigentümer sich an der Abstimmung aktiv beteiligen. Gerade auf diesen Umstand haben die Antragsteller hingewiesen und geltend gemacht, dass sich wegen der Vielzahl unterschiedlicher Interessen bzw wegen des Desinteresses von Wohnungseigentümern anderer Abrechnungseinheiten an Erhaltungs- und Verbesserungs-arbeiten sie nicht betreffender Abrechnungseinheiten besondere Probleme (bei der Willensbildung) ergeben.

5.3. Der Gesetzgeber der WRN 1999 (vgl nochmals AB zur WRN 1999, 2056 BlgNR 20. GP, 10) wollte gerade die Kombination von Abrechnungeinheiten und Abstimmungseinheiten ermöglichen. „Mit diesen Änderungen wird dem in der Praxis recht häufig auftretenden Bedürfnis Rechnung getragen, parallel zur Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten auch entsprechende abweichende Abstimmungseinheiten zuzulassen. Der Aufgabenkreis der abweichenden Abstimmungseinheit ist aber mit jenen Angelegenheiten beschränkt, die ausschließlich die - korrespondierende - abweichende Abrechnungseinheit betreffen … .“5.3. Der Gesetzgeber der WRN 1999 vergleiche nochmals Ausschussbericht zur WRN 1999, 2056 BlgNR 20. GP, 10) wollte gerade die Kombination von Abrechnungeinheiten und Abstimmungseinheiten ermöglichen. „Mit diesen Änderungen wird dem in der Praxis recht häufig auftretenden Bedürfnis Rechnung getragen, parallel zur Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten auch entsprechende abweichende Abstimmungseinheiten zuzulassen. Der Aufgabenkreis der abweichenden Abstimmungseinheit ist aber mit jenen Angelegenheiten beschränkt, die ausschließlich die - korrespondierende - abweichende Abrechnungseinheit betreffen … .“

5.4. Eine Auslegung der nach ihrem Wortsinn eine Festsetzung abweichender Abstimmungseinheiten durch das Gericht gerade nicht ausschließenden Bestimmung des § 32 Abs 6 WEG lässt sich nach den im Wesentlichen klar dokumentierten Absichten des Gesetzgebers daher dahin vornehmen, dass jedenfalls bei Vereinbarungen über abweichende Abrechnungseinheiten, die vor Inkrafttreten des § 19 Abs 2 WEG 1975 idF der WRN 1999 BGBl I 199/147 geschlossen wurden, eine (spätere) selbständige Einrichtung damit korrespondierender Abstimmungseinheiten durch gerichtliche Entscheidung nach § 32 Abs 6 WEG zulässig ist.5.4. Eine Auslegung der nach ihrem Wortsinn eine Festsetzung abweichender Abstimmungseinheiten durch das Gericht gerade nicht ausschließenden Bestimmung des Paragraph 32, Absatz 6, WEG lässt sich nach den im Wesentlichen klar dokumentierten Absichten des Gesetzgebers daher dahin vornehmen, dass jedenfalls bei Vereinbarungen über abweichende Abrechnungseinheiten, die vor Inkrafttreten des Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 in der Fassung der WRN 1999 BGBl römisch eins 199/147 geschlossen wurden, eine (spätere) selbständige Einrichtung damit korrespondierender Abstimmungseinheiten durch gerichtliche Entscheidung nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG zulässig ist.

Darauf, ob und unter welchen Voraussetzungen eine von Wohnungseigentümern nach dem 1. 1. 1999 (Art IX. Z 1 der WRN 1999) bzw im Geltungsbereich des WEG 2002 bei Vereinbarung eines abweichenden

Abrechnungsschlüssels unterlassene gleichzeitige Vereinbarung abweichender Abstimmungseinheiten durch das Gericht nach § 32 Abs 6 WEG zulässig ist, muss hier nicht eingegangen werden.Darauf, ob und unter welchen Voraussetzungen eine von Wohnungseigentümern nach dem 1. 1. 1999 (Art römisch neun. Ziffer eins, der WRN 1999) bzw im Geltungsbereich des WEG 2002 bei Vereinbarung eines abweichenden Abrechnungsschlüssels unterlassene gleichzeitige Vereinbarung abweichender Abstimmungseinheiten durch das Gericht nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG zulässig ist, muss hier nicht eingegangen werden.

6 . In Anbetracht der Tatsache, dass sich auf der Liegenschaft sechs räumlich voneinander getrennte Gebäude mit insgesamt rund 200 Wohnungseigentumsobjekten befinden, bei denen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten anstehen, sowie dem Umstand, dass sich zumindest drei Wohnungseigentümer der Schaffung von den bestehenden Abrechnungseinheiten entsprechenden Abstimmungseinheiten widersetzen, weshalb eine (einstimmige) Vereinbarung nicht erwartet werden kann, liegt die Begründetheit des Begehrens der Antragsteller auf der Hand. Dazu kann auf die obigen Ausführungen (Punkt 5.2.) verwiesen werden.

Die Antragsgegner, die sich am Verfahren beteiligt haben, haben nur formale, nicht aber in der Sache plausible Gründe für ihre Ablehnung geltend gemacht.

7. Spruchgemäß war daher in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dem Hauptbegehren der Antragsteller stattzugeben.

Die Anordnung der Ersichtlichmachung dieser Entscheidung im Grundbuch beruht auf§ 32 Abs 8 WEG.Die Anordnung der Ersichtlichmachung dieser Entscheidung im Grundbuch beruht auf Paragraph 32, Absatz 8, WEG.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E102141

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00133.12P.0905.000

Im RIS seit

09.11.2012

Zuletzt aktualisiert am

20.02.2014

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