jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/9/18 5Ob196/07w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.09.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Norbert R*****, vertreten durch Weh Rechtsanwalt GmbH in Bregenz, gegen die Antragsgegner 1.) V*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Karl Rümmele, Dr. Birgit Breinbauer, Rechtsanwälte in Dornbirn, 2.) Maria Magdalena F*****, 3.) Anton W*****, 4.) Bernhard H*****, 5.) Evelyne Anna Maria H*****, 6.) Herlinde H*****, 7.) Josef D***** C*****, 8.) Hanna C*****, 9.) Walter S*****, 10.) Ida S*****, 11.) Erika Elfriede K*****, 12.) Orlando Egidio B*****, 13.) Monika B*****, alle , 14.) Christine S*****, 15.) Roberta L*****, 16.) Konrad Josef B*****, 17.) Maria Josefina B*****, 18.) Josef Hermann P*****, 19.) Klara P*****,

20.) Johann Franz K*****, 21.) Erika Maria K*****, 22.) Hilda Theresia G*****, 23.) Reinhard Florian K*****, 24.) Brigitta Christine K*****, 25.) Hertha M*****, 26.) Sinan Y*****, 27.) Waltraud S*****, 28.) Radegundis Ingrid K*****, 29.) Lydia G*****,

30.) Mag. Hubert G*****, 31.) Klaus Peter S*****, 32.) Elfriede S*****, 33.) Ilse Hermine K*****, 34.) Jürgen Christian W*****, 35.) Karin W*****, 36.) Alfred P*****, 37.) Rita P*****, alle *****, 38.) Gerhard R*****, 39.) Robert S*****, 40.) Anna Maria S*****, beide *****, 41.) Wilfried H*****, 42.) Helmut L*****, 43.) Karin M*****,

44.) Sabine L*****, 45.) Julie Anna K*****, alle *****, 46.) Monika M*****, 47.) Peter B*****, 48.) Silvia T*****, 49.) Margaretha W*****, 50.) Hasan A*****, alle *****, 51.) Dr. Gebhard S*****, 52.) Hannelore R*****, 53.) Maria Erika P*****, beide *****, wegen § 52 Abs 1, Z 9 WEG iVm § 32 Abs 6 WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 10. Juli 2007, GZ 3 R 146/07d-16, den Beschluss44.) Sabine L*****, 45.) Julie Anna K*****, alle *****, 46.) Monika M*****, 47.) Peter B*****, 48.) Silvia T*****, 49.) Margaretha W*****, 50.) Hasan A*****, alle *****, 51.) Dr. Gebhard S*****, 52.) Hannelore R*****, 53.) Maria Erika P*****, beide *****, wegen Paragraph 52, Absatz eins,, Ziffer 9, WEG in Verbindung mit Paragraph 32, Absatz 6, WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 10. Juli 2007, GZ 3 R 146/07d-16, den Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 172/7652 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an W56 untrennbar verbunden ist. Die Antragsgegner sind weitere Mit- und Wohnungseigentümer der bezeichneten Liegenschaft mit der Grundstücksadresse F*****straße 4, *****. Die Erstantragsgegnerin ist überdies Alleineigentümerin der angrenzenden Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit dem darauf befindlichen Haus F*****straße 2, dessen Wohnungen vermietet sind. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte der Antragsteller, den Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen der Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung neu festzusetzen und die Abstimmungseinheit in der Weise festzulegen, dass über die Angelegenheiten, die jeweils nur eines der Häuser F*****straße 2 und F*****straße 4 beträfen nur die Eigentümer des jeweiligen Hauses entsprechend ihren Miteigentumsanteilen stimmberechtigt seien. Hilfsweise wird begehrt, den Aufteilungsschlüssel sowie die Abrechnungs- und Abstimmungseinheit nach billigem Ermessen festzusetzen.

Die Erstantragsgegnerin, eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, habe in den Jahren 1971 und 1972 auf der damaligen Liegenschaft EZ ***** GB ***** zwei Wohnhäuser, nämlich F*****straße 2 und F*****straße 4 mit insgesamt 90 Wohnungen im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus errichtet und die Wohnungen vermietet. Im Jahr 1980 sei das Haus F*****straße 4 parifiziert und Wohnungseigentum daran von den bisherigen Mietern begründet worden. Der entsprechende Liegenschaftsteil sei abgetrennt und in eine neue EZ, nämlich *****, abgeschrieben worden. Das Haus F*****straße 2 sei auf der bisherigen Liegenschaft EZ ***** GB ***** verblieben. Die Erstantragsgegnerin sei Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft, auf der das Haus F*****straße 4 errichtet sei, mit nur 268/7652 Anteilen.

In den Wohnungseigentumsverträgen der Eigentümer des Hauses F*****straße 4 sei vereinbart worden, dass die Verwaltung der Häuser F*****straße 2 und 4 als einheitliche gemeinsame Anlage erfolge. Der Aufteilungs- und Abrechnungsschlüssel habe nach Wohnnutzflächen beider Gebäude zu erfolgen. Darüber hinaus seien alle allgemeinen Teile des Hauses F*****straße 4 im Eigentum der Erstantragsgegnerin verblieben, den übrigen Wohnungseigentümern sei daran nur ein Mitbenützungsrecht eingeräumt worden.

Damit verfüge die Erstantragsgegnerin bei sämtlichen Beschlussfassungen über eine Mehrheit, weil sie Alleineigentümerin des Hauses F*****straße 2 sei.

Diese Vereinbarung sei sachlich nicht gerechtfertigt, diene nur dem Vorteil der Erstantragsgegnerin und sei das Ergebnis ihrer wirtschaftlichen Übermacht bei Vertragsabschluss gewesen. Obwohl beide Häuser unterschiedliche Erhaltungs- und Instandhaltungskosten aufwiesen, würden sie doch als eine einheitliche Anlage behandelt. Die Eigentümer des Hauses F*****straße 4 subventionierten teilweise die Erhaltung des Hauses F*****straße 2. Richtigerweise müsste die Abrechnung in der Weise erfolgen, dass beide Häuser getrennt abgerechnet werden. Die entgegenstehenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags seien sittenwidrig. Die Erstantragsgegnerin wendete die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs für die Behandlung des gegenständlichen Antrags ein.

Das Erstgericht sprach aus, dass der außerstreitige Rechtsweg für die gegenständliche Rechtssache unzulässig sei und der als Klage zu wertende Antrag zur weiteren Behandlung des Anspruchs an die zuständige Gerichtsabteilung für Streitsachen überwiesen (richtig: abgetreten) werde.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Nach den zur Begründung des Begehrens vorgebrachten Behauptungen scheide eine Zugehörigkeit der Rechtssache ins Verfahren nach § 52 Abs 9 WEG aus. Begehrt werde nämlich eine Abänderung einer bestehenden Abrechnungsvereinbarung, die von sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern der Häuser F*****straße 2 und 4 getroffen worden sei, nämlich diese Objekte als einheitliche Anlage zu behandeln. Dieses Begehren sei nicht auf § 32 Abs 5 oder 6 WEG zu stützen. Eine Verweisung des Begehrens des Antragstellers ins außerstreitige Verfahren durch eine gesetzliche Bestimmung liege nicht vor. Zutreffenderweise habe das Erstgericht daher gemäß § 40a JN, dem durch § 56 AußStrG nicht derogiert worden sei, die Unzulässigkeit des vom Antragsteller gewählten außerstreitigen Rechtswegs ausgesprochen und den als Klage zu wertenden Antrag zur weiteren Behandlung an eine im selben

Gericht zuständige Abteilung für Streitsachen überwiesen (richtig: abgetreten).Nach den zur Begründung des Begehrens vorgebrachten Behauptungen scheide eine Zugehörigkeit der Rechtssache ins Verfahren nach Paragraph 52, Absatz 9, WEG aus. Begehrt werde nämlich eine Abänderung einer bestehenden Abrechnungsvereinbarung, die von sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern der Häuser F*****straße 2 und 4 getroffen worden sei, nämlich diese Objekte als einheitliche Anlage zu behandeln. Dieses Begehren sei nicht auf Paragraph 32, Absatz 5, oder 6 WEG zu stützen. Eine Verweisung des Begehrens des Antragstellers ins außerstreitige Verfahren durch eine gesetzliche Bestimmung liege nicht vor. Zutreffenderweise habe das Erstgericht daher gemäß Paragraph 40 a, JN, dem durch Paragraph 56, AußStrG nicht derogiert worden sei, die Unzulässigkeit des vom Antragsteller gewählten außerstreitigen Rechtswegs ausgesprochen und den als Klage zu wertenden Antrag zur weiteren Behandlung an eine im selben Gericht zuständige Abteilung für Streitsachen überwiesen (richtig: abgetreten).

Rechtliche Beurteilung

Der gegen diese Entscheidung erhobene außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers erweist sich mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG als nicht zulässig.Der gegen diese Entscheidung erhobene außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers erweist sich mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG als nicht zulässig.

Die Zuständigkeit des Außerstreitrichters ist nur dann gegeben, wenn das Gesetz die betreffende Angelegenheit ausdrücklich oder wenigstens unzweifelhaft schlüssig in das außerstreitige Verfahren verweist (RIS-Justiz RS0013639).

Während der Wortlaut des verfahrenseinleitenden Antrags noch den Schluss erlaubt, der Antragsteller begehre die Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels und einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit iSd § 32 Abs 5 und 6 WEG, wofür § 52 Abs 1 Z 9 WEG das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren statuiert, ergibt sich unter Berücksichtigung der für die Beurteilung des maßgeblichen Rechtswegs ebenfalls heranzuziehenden, zur Antragsbegründung vorgebrachten Behauptungen, dass die Voraussetzungen dieser Gesetzesstelle nicht zutreffen. Der Antragsteller beruft sich nämlich nicht auf eine Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG, die abgeändert werden möge, sondern auf eine Vereinbarung über Bewirtschaftungskosten zweier nebeneinander liegender Liegenschaften als Einheit. Eine solche Vereinbarung unterliegt nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung nicht den Bestimmungen des WEG und daher zu ihrer Durchsetzung oder Abänderung nicht dem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren des § 52 WEG (5 Ob 265/97z = EvBl 1998/32 = MietSlg 49.534). Sie könnte nur im streitigen Rechtsweg - etwa wegen Irrtums oder Nichtigkeit - bekämpft werden (5 Ob 93/99h = WoBl 1999, 318/150 [Call]; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 36 zu § 32 WEG mwN). Eine wirksam zustande gekommene Vereinbarung könnte nur durch contrarius actus, also wiederum nur durch eine Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer beseitigt oder durch eine neue abweichende Vereinbarung ersetzt werden. Die Abänderung einer sogenannten Schlüsselvereinbarung durch das Gericht ist nach der klaren gesetzlichen Anordnung auf eine Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG beschränkt. Eine solche, von § 32 Abs 1 WEG abweichende Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit betrifft immer nur besondere Einheiten innerhalb der betreffenden Liegenschaft (vgl auch Call zu 5 Ob 41/94 = WoBl 1994/65, 225; 5 Ob 62/04k ua). Besteht, wie hier, die Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern mehrerer Liegenschaften, bietet § 32 WEG keine Handhabe und § 52 WEG keine Regelungskompetenz des Außerstreitrichters (MietSlg 49.534 mwN). Es kommt daher auch nicht darauf an, ob auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte vorhanden wären, weil auch § 32 Abs 6 WEG keine Handhabe bietet.Während der Wortlaut des verfahrenseinleitenden Antrags noch den Schluss erlaubt, der Antragsteller begehre die Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels und einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit iSd Paragraph 32, Absatz 5 und 6 WEG, wofür Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 9, WEG das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren statuiert, ergibt sich unter Berücksichtigung der für die Beurteilung des maßgeblichen Rechtswegs ebenfalls heranzuziehenden, zur Antragsbegründung vorgebrachten Behauptungen, dass die Voraussetzungen dieser Gesetzesstelle nicht zutreffen. Der Antragsteller beruft sich nämlich nicht auf eine Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG, die abgeändert werden möge, sondern auf eine Vereinbarung über Bewirtschaftungskosten zweier nebeneinander liegender Liegenschaften als Einheit. Eine solche Vereinbarung unterliegt nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung nicht den Bestimmungen des WEG und daher zu ihrer Durchsetzung oder Abänderung nicht dem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren des Paragraph 52, WEG (5 Ob 265/97z = EvBl 1998/32 = MietSlg 49.534). Sie könnte nur im streitigen Rechtsweg - etwa wegen Irrtums oder Nichtigkeit

- bekämpft werden (5 Ob 93/99h = WoBl 1999, 318/150 [Call]; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 36 zu Paragraph 32, WEG mwN). Eine wirksam zustande gekommene Vereinbarung könnte nur durch contrarius actus, also wiederum nur durch eine Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer beseitigt oder durch eine neue abweichende Vereinbarung ersetzt werden. Die Abänderung einer sogenannten Schlüsselvereinbarung durch das Gericht ist nach der klaren gesetzlichen Anordnung auf eine Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG beschränkt. Eine solche, von Paragraph 32, Absatz eins, WEG abweichende Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit betrifft immer nur besondere Einheiten innerhalb der betreffenden Liegenschaft vergleiche auch Call zu 5 Ob 41/94 = WoBl 1994/65, 225; 5 Ob 62/04k ua). Besteht, wie hier, die Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern mehrerer Liegenschaften, bietet Paragraph 32, WEG keine Handhabe und Paragraph 52, WEG keine Regelungskompetenz des Außerstreitrichters (MietSlg 49.534 mwN). Es kommt daher auch nicht darauf an, ob auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte vorhanden wären, weil auch Paragraph 32, Absatz 6, WEG keine Handhabe bietet.

In Übereinstimmung mit dazu bestehender Rechtsprechung haben die Vorinstanzen die Zulässigkeit des außerstreitigen Wohnrechtsverfahrens nach § 52 WEG für diese Angelegenheit verneint. Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers musste daher mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen iSd § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen werden.In Übereinstimmung mit dazu bestehender Rechtsprechung haben die Vorinstanzen die Zulässigkeit des außerstreitigen Wohnrechtsverfahrens nach Paragraph 52, WEG für diese Angelegenheit verneint. Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers musste daher mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen werden.

Anmerkung

E852715Ob196.07w

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS 2007/81 = Zak 2007/714 S 417 - Zak 2007,417 = wobl2008,51/20 (Call) - wobl 2008/20 (Call) = immolex 2008,86/39 -immolex 2008/39 = NZ 2008/43 S 149 - NZ 2008,149 = RZ 2008,106 EÜ127- RZ 2008 EÜ127 = MietSlg 59.458XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00196.07W.0918.000

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at