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 5Ob189/07s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.09.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und 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 Bernhard N*****, vertreten durch Burghofer Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. Patrycja P*****, 2. Dr. Dkfm. Fathy Z*****, 3. Milos B*****, 4. Manfred S*****, 5. Leopold K*****, 6. Dipl. Ing. Oskar Wilhelm U*****, 7. Mag. Susanna Elisabeth K*****, 8. Katharina K*****, 9. Britta D*****,

1. 10.Ziffer 10
   S***** GmbH,*****, 11. Johanna P*****, 12. Daniela Maria T*****,
2. 13.Ziffer 13
   Josef K*****, 14. Irene K*****, beide *****, 15. Otto H*****, 16. Frida H*****, beide *****, 17. Mag. Bernhard F*****, 18. Andrea K*****, beide *****, 19. Kremena S*****, Siebt-, Acht- und Zwölftantragsgegnerinnen vertreten durch Prunbauer, Themmer & Toth, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen §§ 32 Abs 5, 52 Abs 1 Z 9 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers, gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Juli 2007, GZ 40 R 55/07w-19, den BeschlussJosef K*****, 14. Irene K*****, beide *****, 15. Otto H*****, 16. Frida H*****, beide *****, 17. Mag. Bernhard F*****, 18. Andrea K*****, beide *****, 19. Kremena S*****, Siebt-, Acht- und Zwölftantragsgegnerinnen vertreten durch Prunbauer, Themmer & Toth, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraphen 32, Absatz 5,, 52 Absatz eins, Ziffer 9, WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers, gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Juli 2007, GZ 40 R 55/07w-19, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers 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 des Antragstellers 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:

Der Antragsteller ist schlichter Miteigentümer im Ausmaß von 427/2384-Anteilen an der Liegenschaft *****. Die Betriebskosten wurden bisher nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet. Dem Antragsteller steht aufgrund seiner (schlichten) Miteigentumsanteile die alleinige Benützung der Garage der Liegenschaft (276,46 m^2) zu.

Die Garagenein- und -ausfahrt mündet direkt auf den Gehsteig der Josefinengasse. In der Garage befindet sich ein Kanalanschluss und ein Benzinabschneider sowie ein eigener Feuerlöscher. Müllbehälter befinden sich nicht in der Garage. Ein Rauchfang oder Kaminanschluss existiert in der Garage ebenfalls nicht. Der für die Liegenschaft zuständige Hausmeister räumt auch vor der Garage den Schnee weg; sonstige Leistungen - insbesondere Reinigungsleistungen - werden vom Hausmeister hinsichtlich der Garage nicht erbracht. Die Garage lässt der Antragsteller durch einen eigenen Reinigungsdienst säubern. Die in der Garage befindlichen Parkplätze werden vom Antragsteller teilweise an Bewohner des Hauses, teilweise an hausfremde Personen vermietet. Die hausfremden Mieter der Garagenabstellplätze haben keinen Zugang zum Haus. Im Stiegenhaus des Wohnhauses befinden sich Briefkästen, ein Feuerlöscher, der Zählerraum (Strom- und Gaszähler), ein unversperrter Müllraum sowie ein Gang-WC für den Hausmeister. Das Stiegenhaus des Hauses ist von der Garage her nicht direkt erreichbar. Es besteht von der Garage ein Zugang zum Innenhof, welcher auch vom Wohnhaus her zugänglich ist. Die Türe zwischen Garage und Innenhof ist versperrt, der Antragsteller besaß ursprünglich einen Schlüssel zu dieser Türe. Ein Benutzungsrecht an sonstigen Teilen der Liegenschaft, insbesondere am Stiegenhaus oder am Keller des Hauses, steht dem Antragsteller nicht zu. Der Antragsteller besitzt keinen Schlüssel zum Haus oder zu dessen Keller.

Das Erstgericht sprach mit seinem Sachbeschluss - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch wesentlich - aus, dass der Antragsteller die Betriebskostenpositionen „Hausbesorger-Brutto" sowie „Sozialversicherung" im Umfang von 10 % des nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile berechneten Anteils zu tragen habe und hinsichtlich der Betriebskostenpositionen „Stromgebühr Stiegenhaus", „Feuerlöscher Stiegenhaus", „Rauchfangkehrer" und „Müllbeseitigung" eine Kostentragung des Antragstellers zur Gänze entfalle. Das Rekursgericht gab dem gegen diesen Entscheidungsteil gerichteten Rekurs einzelner Antragsgegnerinnen statt und wies den Antrag, dass der Antragsteller die genannten Betriebskostenpositionen nicht zu bezahlen habe, ab. Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig. In seinem gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurs macht der Antragsteller geltend, das Rekursgericht sei von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen, wonach sich die Beurteilung der objektiven Nutzungsmöglichkeit nach der Verkehrsauffassung bzw danach zu richten habe, was dem objektiv nachvollziehbaren vernünftigen Gebrauch diene (5 Ob 11/86 = JBl 1987, 177 = MietSlg 38/14). Zu berücksichtigen sei, ob eine Berechtigung und Verpflichtung der Miteigentümer zur Nutzung der Gemeinschaftsanlage bestehe oder nicht. Es komme nicht darauf an, ob der Antragsteller am äußeren oder inneren Erscheinungsbild des Gebäudes ein Interesse habe, sondern ob er die sogenannten allgemeinen Teile nutzen könne. Es gebe keinen direkten Zugang zwischen „seiner" Garage und dem Stiegenhaus des Hauses und dem Antragsteller stehe auch kein Benutzungsrecht an sonstigen Teilen der Liegenschaft, insbesondere am Stiegenhaus oder am Keller des Hauses zu. Er habe demnach auch keinerlei Vorteil daraus, dass diese Teile des Hauses vom Hausbesorger gepflegt würden. Der Antragsteller habe auch keinerlei Möglichkeit einen Rauchfang zu nutzen, weil in der Garage wegen Feuergefahr nicht mit festen Brennstoffen geheizt werden dürfe. Er habe keinen Zutritt zum Müllraum, sodass er auch keine Abfälle entsorgen könne. Da er das Stiegenhaus nicht benützen könne, seien ihm auch die Stromgebühr für das Stiegenhaus und die Kosten für den dortigen Feuerlöscher nicht anzulasten. Die Klärung der Verteilung dieser Kosten habe erhebliche Bedeutung, weil es unzählige Wohnungseigentumsobjekte gebe, bei denen die Garage einem einzelnen Miteigentümer gehöre.

Rechtliche Beurteilung

Mit diesen Rechtsmittelausführungen macht der Antragsteller keine erhebliche Rechtsfrage geltend:

1. Wie der Aufteilungsschlüssel neu festzusetzen ist, ist eine Ermessensentscheidung, die im Allgemeinen keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung hat (RIS-Justiz RS0107157 [T3]). Eine Einzelfallentscheidung ist für den Obersten Gerichtshof nur dann überprüfbar, wenn im Interesse der Rechtssicherheit ein grober Fehler bei der Auslegung der anzuwendenden Rechtsnorm korrigiert werden müsste. Gebietet das Gesetz die Entscheidung nach billigem Ermessen, kann nur eine eklatante Überschreitung des Ermessensspielraums aufgegriffen werden (RIS-Justiz RS0044088).

2. Der erkennende Senat hat bereits zweitinstanzliche Rechtsprechung gebilligt, wonach es insbesondere hinsichtlich des Hausbesorgers auch auf den Nutzen ankomme, den jemand als Miteigentümer der gesamten Liegenschaft ziehe. Wenn der Hausbesorger das gesamte Haus pflege, anfallende Reparaturen erledige, sich um die Allgemeinfläche kümmere und überdies die Schneeräumung vornehme, könne von einer „erheblich unterschiedlichen

Nutzungsmöglichkeit" keine Rede sein (5 Ob 267/04g = wobl 2005/116, 317 [Call] = MietSlg 56.523).

3. Auch zur Aufteilung der Aufwendungen für KFZ-Abstellplätze hat der

erkennende Senat bereits Stellung genommen (5 Ob 179/04s = wobl

2004/84, 339 [Call] = MietSlg 56.520); demnach sei auch in einem

solchen Fall eine Beteiligung an den Kosten für Wasserkontrollen, Kaminüberprüfungen, Entrümpelung, Müllabfuhr-, Wasser- und Abwassergebühren nicht unbillig. Gleiches muss hier für die Beleuchtung im Stiegenhaus und für die Kosten des dortigen Feuerlöschers, also für jene Aufwendungen gelten, die der allgemeinen Sicherheit des Gesamtobjekts dienen.

Da eine aufzugreifende Ermessensüberschreitung durch das Rekursgericht nicht vorliegt, ist der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E852705Ob189.07s

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inwobl 2008,53/21 (Call) - wobl 2008/21 (Call) = MietSlg 59.457XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00189.07S.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