jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/8/28 5Ob53/07s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Dipl.-Ing. Karl H*****, 2. Willibald L*****, 3. Sabine H*****, 4. Ernestine L*****, 5. Günter L*****, alle *****, Erstantragsteller und Drittantragstellerin vertreten durch Dr. Christian Puchner, Rechtsanwalt in Leoben, gegen die Antragsgegner 1. Dipl.-Ing. Horst Z*****, 2. Anita Z*****, 3. Dr. Claudia P*****, jeweils *****, 4. Dipl.-Ing. Herbert Adolf S*****, 5. Monika Maria S*****, 6. Dr. Diethard K*****, 7. Brigitte K*****, 8. Dr. Hermann M*****, 9. Erika M*****, 10. Ernestine V*****, 11. Mag. Dr. Hertha A*****, jeweils *****, 12. Gerald B*****, 13. Dipl.-Ing. Dr. Erich L*****, 14. Ilse L*****, beide *****, 15. Dipl.-Ing. Helmut D*****,

16. Marianne C*****, 17. Dr. Gustav K*****, jeweils *****, 18. Dr. Mark-Peter L*****, 19. Dipl.-Ing. Günther S*****, 20. Mag. Ilse S*****, 21. Kuno B*****, 22. Dr. Elisabeth L*****, 23. Elisabeth K*****, 24. Heinz L*****, jeweils *****, 25. Friedrich K*****, 26. Eva K*****, 27. Dipl.-Ing. Horst S*****, 28. Krimhilde S*****, jeweils *****, 29. Renate F*****, 30. Dr. Ludwig M*****, 31. Waltraud M*****, 32. Gerhard H*****, 33. Helmut M*****, 34. Barbara M*****,

1. 35.Ziffer 35
   Markus E*****, jeweils *****, 36. Dipl.-Ing. Friedrich H*****,
2. 37.Ziffer 37
   Mag. Rosemarie H*****, 38. Antonett F*****, jeweils *****, 39. Gerhard H*****, 40. Gertrude H*****, beide *****, 41. Hildegard M*****, 42. Brigitta K*****, 43. Eleonore Renate F*****, jeweils *****, 44. Mag. Ursula W*****, 45. Dipl.-Ing. Heinz B*****, 46. Dr. Uwe M*****, 47. Angelika M*****, 48. Helmut P*****, 49. Biljana P*****, jeweils *****, 50. Peter H*****, 51. Gertrude H*****, 52. Johann R*****, jeweils *****, 53. Mag. Dorothea P*****, 54. Ingrid H*****, beide *****, 55. Dr. Alois W*****, 56. Jeanette B*****, beide *****, 57. Ilse V*****, 58. Renate F*****, 59. Dipl.-Ing. Andreas F*****, 60. Mag. Roswitha F*****, 61. Ing. Michael B*****, 62. Elisabeth B*****, 63. Margaretha G*****, jeweils *****, 64. Angelika M*****, 65. Josefa G*****, 66. Mag. Erich S*****, 67. Mag. Christine S*****, 68. Dr. Gert K*****, 69. Hilde E*****, jeweils *****, 70. Dipl.-Ing. Heiko R*****, 71. Dipl.-Ing. Andrea E*****, beide *****,
   72. Dipl.-Ing. Walter H*****, 73. Reinhard R*****, 74. Sonja H*****, beide *****, 75. Maria L*****, 76. Helga F*****, 77. Thusnelda N*****, wegen §§ 52 Abs 1 Z 9, 32 Abs 5 und 6 WEG 2002, über den ordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragstellers und der Drittantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Leoben als Rekursgericht vom 10. November 2006, GZ 1 R 328/06m-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leoben vom 7. Mai 2006, GZ 5 Msch 1/06v-8, bestätigt wurde, den Sachbeschluss 72. Dipl.-Ing. Walter H*****, 73. Reinhard R*****, 74. Sonja H*****, beide *****, 75. Maria L*****, 76. Helga F*****, 77. Thusnelda N*****, wegen Paragraphen 52, Absatz eins, Ziffer 9,, 32 Absatz 5 und 6 WEG 2002, über den ordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragstellers und der

Drittantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Leoben als Rekursgericht vom 10. November 2006, GZ 1 R 328/06m-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leoben vom 7. Mai 2006, GZ 5 Msch 1/06v-8, bestätigt wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem ordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragstellers und der Drittantragstellerin wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 549 GB *****.

Auf der Liegenschaft befinden sich 60 Eigentumswohnungen sowie 31 zugeordnete und als Zubehör parifizierte Garagen, davon 25 freistehende Garagen und 6 in die Wohnhausanlage integrierte Garagen, und 18 zugeordnete und als Zubehör parifizierte überdachte Kfz-Abstellplätze mit Flugdach.

Die Miteigentümer der Liegenschaft haben am 12. 6. 1984 einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen, der auszugsweise folgenden Wortlaut hat:

„...

§ 21Paragraph 21,

Jeder Wohnungseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Erhaltung und Instandhaltung der zu seiner Wohnung gehörenden Räumlichkeiten (einschließlich des Kellerabteiles und einer allfällig als Zubehör zur Wohnung geltenden Garage) und zur Instandhaltung, Wartung und Renovierung des in seiner Wohnung installierten Zubehörs, soweit es allein ihr dient, auf eigene Kosten verpflichtet, es sei denn, dass es sich um ernste Schäden des Hauses handelt, die weder er noch seine Mitbewohner oder Besucher zu vertreten haben. Entstehen in der Wohnung ernste Schäden, sind sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

...

§ 31Paragraph 31,

Liegenschaftserhaltung:

Für die ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft haben unbeschadet der Bestimmungen des § 21 dieses Vertrages die Miteigentümer nach dem in der diesem Vertrag als integrierender Bestandteil angeschlossenen Tabelle, Spalte 13a, in Prozentsätzen dargestellten, ausschließlich der Loggien und der Terrassen (allenfalls der Garagen und der überdachten Kfz-Abstellplätze) berechneten Verhältnis der Nutzflächen ihrer Eigentumswohnungen aufzukommen.Für die ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft haben unbeschadet der Bestimmungen des Paragraph 21, dieses Vertrages die Miteigentümer nach dem in der diesem Vertrag als integrierender Bestandteil angeschlossenen Tabelle, Spalte 13a, in Prozentsätzen dargestellten, ausschließlich der Loggien und der Terrassen (allenfalls der Garagen und der überdachten Kfz-Abstellplätze) berechneten Verhältnis der Nutzflächen ihrer Eigentumswohnungen aufzukommen.

...

§ 33Paragraph 33,

Kosten der Wärme und Kaltwasserversorgung:

Der auf die Liegenschaft entfallende Anteil an den Kosten für die Raumheizung wird den Wohnungen nach ihrer abzüglich der Loggienfläche bzw. der Terrassenfläche (sowie der allfälligen Garagen bzw. überdeckten Kfz-Abstellplätzen) berechneten Nutzflächengröße zugeordnet (Spalte 13a der angeschlossenen Tabelle). ...

§ 34Paragraph 34,

Sonstige Aufwendungen:

Gem. § 19 WEG 1975 werden Aufwendungen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen (Spalte 13b der angeschlossenen Tabelle).

...Gem. Paragraph 19, WEG 1975 werden Aufwendungen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen (Spalte 13b der angeschlossenen Tabelle). ...

...".

Für das Jahr 2006 schlug die Hausverwaltung an Erhaltungs- bzw Verbesserungsmaßnahmen ua die Sanierung der Betonschäden bei der Untersicht der überdachten Abstellplätze mit voraussichtlichen Kosten von 45.000 Euro vor.

Der Erstantragsteller und die Drittantragstellerin begehrten

(zuletzt)

„1. ... in Abänderung des § 31 des Wohnungseigentumsvertrages vom 12.

6. 1984 gem. § 32 Abs 6 WEG ... die Schaffung zweier gesonderter, von

der Liegenschaft abweichender Abrechnungseinheiten, verbunden mit der Einrichtung gesonderter Abstimmungseinheiten, wie folgt:

aa) eine gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit für die 25 Stück freistehenden Garagen,

bb) eine gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit für die 18 Stück Pkw-Abstellplätze mit Flugdach.

2. Im Hinblick auf die damit eintretende wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten gem.§ 32 Abs 5 WEG, ... für die dann bestehenden Abrechnungseinheiten den Verteilungsschlüssel nach dem Gesetz, mithin nach dem Nutzwert festzustellen und weiters, damit verbunden, die jeweiligen Rücklagen entsprechend neu bzw. gesondert festzusetzen."2. Im Hinblick auf die damit eintretende wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten gem. Paragraph 32, Absatz 5, WEG, ... für die dann bestehenden Abrechnungseinheiten den Verteilungsschlüssel nach dem Gesetz, mithin nach dem Nutzwert festzustellen und weiters, damit verbunden, die jeweiligen Rücklagen entsprechend neu bzw. gesondert festzusetzen."

Der Erstantragsteller und die Drittantragstellerin brachten dazu im Wesentlichen vor, dass die freistehenden Garagen und die überdachten Abstellplätze jeweils einen anderen Erhaltungsaufwand hätten und die begehrten separaten Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zu einer höheren Kostenverteilungsgerechtigkeit führen würden. Mit dem Hinzukommen von zwei neuen Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten würde sich eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergeben, die zu einer Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 5 WEG 2002 führen müsse.Der Erstantragsteller und die Drittantragstellerin brachten dazu im Wesentlichen vor, dass die freistehenden Garagen und die überdachten Abstellplätze jeweils einen anderen Erhaltungsaufwand hätten und die begehrten separaten Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zu einer höheren Kostenverteilungsgerechtigkeit führen würden. Mit dem Hinzukommen von zwei neuen Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten würde sich eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergeben, die zu einer Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 führen müsse.

Die Antragsgegner beteiligten sich am Verfahren nicht. Das Erstgericht wies die Anträge ab. Nach§ 32 Abs 6 WEG 2002 könne das Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn - wie hier - auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte vorhanden seien. Die Festsetzung müsse zudem der Billigkeit entsprechen und es sei zu berücksichtigen, ob es dadurch zu einer Abrechnungserleichterung oder zu einer höheren Kostenverteilungsgerechtigkeit komme. Vorliegend sei die Möglichkeit der Erzielung einer Abrechnungserleichterung nicht behauptet worden. Es müssten dann aber gewichtige Gründe für ein Abweichen von der gesamte Liegenschaft als Abrechnungseinheit vorliegen. Dabei sei nicht auf momentane Gegebenheiten, etwa den gerade akuten Sanierungsbedarf bei den Garagendächern abzustellen, sondern längerfristig zu kalkulieren und eine Gesamtschau vorzunehmen. Die jetzt durchzuführende Garagensanierung könne dazu führen, dass in den Folgejahren der Sanierungsaufwand überproportional sinke und auf lange Sicht die ursprünglichen Relationen wieder hergestellt würden. Dass Garagen einen an sich höheren Erhaltungsaufwand verursachten, sei nicht die Regel. Es lägen hier insgesamt keine gewichtigen Gründe vor, die zu einer Festsetzung von abweichenden Abrechnungseinheiten (und damit verbundenen Abstimmungseinheiten) führen müssten. In Wahrheit komme es den Antragstellern auch nicht auf die Schaffung von abweichenden Abrechnungseinheiten, sondern auf die Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs 5 WEG 2002 an. Der

Aufteilungsschlüssel könne aber, wenn wie hier im Wohnungseigentumsvertrag eine Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG 2002 getroffen worden sei, nur dann vom Gericht neu festgesetzt werden, wenn es seit der Vereinbarung zu einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten gekommen sei. Derartige Umstände hätten aber die Antragsteller nicht behauptet. Die Anträge seien daher abzuweisen gewesen.Die Antragsgegner beteiligten sich am Verfahren nicht. Das Erstgericht wies die Anträge ab. Nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 könne das Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn - wie hier - auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte vorhanden seien. Die Festsetzung müsse zudem der Billigkeit entsprechen und es sei zu berücksichtigen, ob es dadurch zu einer Abrechnungserleichterung oder zu einer höheren Kostenverteilungsgerechtigkeit komme. Vorliegend sei die Möglichkeit der Erzielung einer Abrechnungserleichterung nicht behauptet worden. Es müssten dann aber gewichtige Gründe für ein Abweichen von der gesamte Liegenschaft als Abrechnungseinheit vorliegen. Dabei sei nicht auf momentane Gegebenheiten, etwa den gerade akuten Sanierungsbedarf bei den Garagendächern abzustellen, sondern längerfristig zu kalkulieren und eine Gesamtschau vorzunehmen. Die jetzt durchzuführende Garagensanierung könne dazu führen, dass in den Folgejahren der Sanierungsaufwand überproportional sinke und auf lange Sicht die ursprünglichen Relationen wieder hergestellt würden. Dass Garagen einen an sich höheren Erhaltungsaufwand verursachten, sei nicht die Regel. Es lägen hier insgesamt keine gewichtigen Gründe vor, die zu einer Festsetzung von abweichenden Abrechnungseinheiten (und damit verbundenen Abstimmungseinheiten) führen müssten. In Wahrheit komme es den Antragstellern auch nicht auf die Schaffung von abweichenden Abrechnungseinheiten, sondern auf die Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels gemäß Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 an. Der Aufteilungsschlüssel könne aber, wenn wie hier im Wohnungseigentumsvertrag eine Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 getroffen worden sei, nur dann vom Gericht neu festgesetzt werden, wenn es seit der Vereinbarung zu einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten gekommen sei. Derartige Umstände hätten aber die Antragsteller nicht behauptet. Die Anträge seien daher abzuweisen gewesen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Erstantragstellers und der Drittantragstellerin nicht Folge. Es erwog rechtlich:

Liege eine Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel im Sinn des§ 32 Abs 2 WEG 2002 vor, sei eine davon abweichende Neufestsetzung (nur) dann nach billigem Ermessen vorzunehmen, wenn sich die Nutzungsmöglichkeiten seit dieser Vereinbarung wesentlich geändert hätten. Eine vom gesetzlichen Model abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit könne nach § 32 Abs 6 WEG 2002 ua dann festgesetzt werden, wenn - wie vorliegend - auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte vorhanden sind. Auch die Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten sei nach billigem Ermessen vorzunehmen. Bestimmende Momente dieser Ermessensübung seien sowohl Abrechnungserleichterungen als auch höhere Kostenverteilungsgerechtigkeit. Primär sei allerdings eine mögliche Abrechnungserleichterung ausschlaggebend, während Kostenverteilungsgerechtigkeit vorrangig durch die Festsetzung spezifischer Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs 5 WEG 2002 (früher § 19 Abs 3 Z 1 WEG 1975) anzustreben sei. Könne eine Abrechnungserleichterung herbeigeführt werden, sei in Ansehung der Kostenverteilungsgerechtigkeit kein strengerer Maßstab anzulegen als im Rahmen des § 32 Abs 5 WEG 2002 (früher § 19 Abs 3 Z 1 WEG 1975). Werde allerdings durch die angestrebte Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit das primär angestrebte Ziel einer Abrechnungserleichterung verfehlt, so müssten besonders gewichtige Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das Abweichen von der gesetzlich vorgegebenen Abrechnungseinheit (gesamte Liegenschaft) rechtfertigen.Liege eine Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel im Sinn des Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 vor, sei eine davon abweichende Neufestsetzung (nur) dann nach billigem Ermessen vorzunehmen, wenn sich die Nutzungsmöglichkeiten seit dieser Vereinbarung wesentlich geändert hätten. Eine vom gesetzlichen Model abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit könne nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 ua dann festgesetzt werden, wenn - wie vorliegend - auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte vorhanden sind. Auch die Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten sei nach billigem Ermessen vorzunehmen. Bestimmende Momente dieser Ermessensübung seien sowohl Abrechnungserleichterungen als auch höhere Kostenverteilungsgerechtigkeit. Primär sei allerdings eine mögliche Abrechnungserleichterung ausschlaggebend, während Kostenverteilungsgerechtigkeit vorrangig durch die Festsetzung spezifischer Aufteilungsschlüssel gemäß Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 (früher Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG 1975) anzustreben sei. Könne eine Abrechnungserleichterung herbeigeführt werden, sei in Ansehung der Kostenverteilungsgerechtigkeit kein strengerer Maßstab anzulegen als im Rahmen des Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 (früher Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG 1975). Werde allerdings durch die angestrebte Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit das primär

angestrebte Ziel einer Abrechnungserleichterung verfehlt, so müssten besonders gewichtige Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das Abweichen von der gesetzlich vorgegebenen Abrechnungseinheit (gesamte Liegenschaft) rechtfertigen.

Vorliegend bestehe für den Aufteilungsschlüssel im Wohnungseigentumsvertrag eine Vereinbarung im Sinn des § 32 Abs 2 WEG 2002. Schon nach dem Vorbringen der Antragsteller hätten sich aber seit Vertragsabschluss die Nutzungsmöglichkeiten nicht geändert, sodass kein Anspruch auf Festsetzung eines anderen, von der Vereinbarung abweichenden Aufteilungsschlüssels bestehe. Die der Vereinbarung seinerzeit zugrunde gelegte „subjektive Äquivalenz" zwischen Kostentragung und Nutzungsmöglichkeiten habe dann Vorrang vor dem Gedanken einer objektiven Äquivalenz. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 5 WEG 2002 seien somit nicht gegeben.Vorliegend bestehe für den Aufteilungsschlüssel im Wohnungseigentumsvertrag eine Vereinbarung im Sinn des Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002. Schon nach dem Vorbringen der Antragsteller hätten sich aber seit Vertragsabschluss die Nutzungsmöglichkeiten nicht geändert, sodass kein Anspruch auf Festsetzung eines anderen, von der Vereinbarung abweichenden Aufteilungsschlüssels bestehe. Die der Vereinbarung seinerzeit zugrunde gelegte „subjektive Äquivalenz" zwischen Kostentragung und Nutzungsmöglichkeiten habe dann Vorrang vor dem Gedanken einer objektiven Äquivalenz. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 seien somit nicht gegeben.

Zum Begehren auf Festsetzung gesonderter Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten nach § 32 Abs 6 WEG 2002 hätten die Antragsteller lediglich Gedanken der Kostenverteilungsgerechtigkeit ins Treffen geführt. Anhaltspunkte für eine allfällige Abrechnungserleichterung bestünden nicht. Es müssten dann Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das in § 32 Abs 5 WEG 2002 vorausgesetzte Maß noch übersteigen, um die Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten nach § 32 Abs 6 WEG 2002 zu rechtfertigen. Da dies nicht zutreffe, lägen im Ergebnis auch die Voraussetzungen für die Festlegung separater Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten nach § 32 Abs 6 WEG 2002 nicht vor.Zum Begehren auf Festsetzung gesonderter Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 hätten die Antragsteller lediglich Gedanken der Kostenverteilungsgerechtigkeit ins Treffen geführt. Anhaltspunkte für eine allfällige Abrechnungserleichterung bestünden nicht. Es müssten dann Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das in Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 vorausgesetzte Maß noch übersteigen, um die Festsetzung abweichender Abrechnungseinheiten nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 zu rechtfertigen. Da dies nicht zutreffe, lägen im Ergebnis auch die Voraussetzungen für die Festlegung separater Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 nicht vor.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage fehle, ob die Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 6 WEG 2002 auch dann in Betracht komme, wenn eine Vereinbarung im Sinn des § 32 Abs 2 WEG 2002 schon zum Zeitpunkt ihres Abschlusses unbillig gewesen sei bzw den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entsprochen habe. Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Erstantragstellers und der Drittantragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Antragsstattgebung. Hilfsweise stellen Erstantragsteller und Drittantragstellerin auch einen Aufhebungsantrag. Die Revisionsrekurswerber machen in ihrem Rechtsmittel zusammengefasst geltend, dass die in § 31 des Wohnungseigentumsvertrags vorgesehene Aufteilung der Aufwendungen im Verhältnis der „Nutzflächen der Eigentumswohnungen" grob unbillig, tatsächlich so nicht gewollt gewesen, die Nutzflächentabelle nur aus Einfachheitsgründen herangezogen worden und dies auf einen „Redaktionsfehler" des Vertragsverfassers zurückzuführen sei. Die Aufteilung der Aufwendungen nach den Nutzflächen entspreche nicht den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten und ein wirtschaftlicher Kostenausgleich zwischen Wohnungseigentümern mit und ohne Garagenplatz sei auch langfristig nicht erzielbar. Der Kostenverteilungsgerechtigkeit entspreche nur ein geänderter Verteilungsschlüssel in Verbindung mit gesonderten Abrechnungseinheiten. Da die im Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Vereinbarung im Sinn des § 32 Abs 2 WEG 2002 (§ 19 Abs 1 Z 2 WEG 1975) schon zum Abschlusszeitpunkt unbillig gewesen sei und den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entsprochen habe, sei den Anträgen der Rechtsmittelwerber stattzugeben.Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage fehle, ob die Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 auch dann in Betracht komme, wenn eine Vereinbarung im Sinn des Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002

schon zum Zeitpunkt ihres Abschlusses unbillig gewesen sei bzw den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entsprochen habe. Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Erstantragstellers und der Drittantragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Antragsstattgebung. Hilfsweise stellen Erstantragsteller und Drittantragstellerin auch einen Aufhebungsantrag. Die Revisionsrekurswerber machen in ihrem Rechtsmittel zusammengefasst geltend, dass die in Paragraph 31, des Wohnungseigentumsvertrags vorgesehene Aufteilung der Aufwendungen im Verhältnis der „Nutzflächen der Eigentumswohnungen" grob unbillig, tatsächlich so nicht gewollt gewesen, die Nutzflächentabelle nur aus Einfachheitsgründen herangezogen worden und dies auf einen „Redaktionsfehler" des Vertragsverfassers zurückzuführen sei. Die Aufteilung der Aufwendungen nach den Nutzflächen entspreche nicht den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten und ein wirtschaftlicher Kostenausgleich zwischen Wohnungseigentümern mit und ohne Garagenplatz sei auch langfristig nicht erzielbar. Der Kostenverteilungsgerechtigkeit entspreche nur ein geänderter Verteilungsschlüssel in Verbindung mit gesonderten Abrechnungseinheiten. Da die im Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Vereinbarung im Sinn des Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 (Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975) schon zum Abschlusszeitpunkt unbillig gewesen sei und den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entsprochen habe, sei den Anträgen der Rechtsmittelwerber stattzugeben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zum Anwendungszusammenhang von § 32 Abs 5 und Abs 6 WEG 2002 keine Judikatur des Obersten Gerichtshofs vorliegt. Der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zum Anwendungszusammenhang von Paragraph 32, Absatz 5 und Absatz 6, WEG 2002 keine Judikatur des Obersten Gerichtshofs vorliegt. Der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.

1.1. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrags (12. 6. 1984) sah§ 19 Abs 1 WEG 1975 (idF vor dem 3. WÄG) vor, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind. Ein hievon abweichender Verteilungsschlüssel konnte vereinbart werden: 1. von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit; 2. von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage.1.1. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrags (12. 6. 1984) sah Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 in der Fassung vor dem 3. WÄG) vor, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind. Ein hievon abweichender Verteilungsschlüssel konnte vereinbart werden: 1. von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit; 2. von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage.

1.2. Dass hier der Wohnungseigentumsvertrags vom 12. 6. 1984 in dessen § 31 eine Vereinbarung im Sinn des§ 19 Abs 1 Z 2 WEG 1975 (idF vor dem 3. WÄG) enthält, bezweifeln auch die Rechtsmittelwerber nicht grundsätzlich. Soweit sie behaupten, die von ihnen für unbillig erachtete Vertragsregelung beruhe auf einem „Redaktionsfehler" des Vertragsverfassers und sei nicht gewollt gewesen, fehlt für diese Ansicht jeder Anhalt. Die §§ 21, 31, 33 und 34 des Wohnungseigentumsvertrags enthalten detaillierte Regelungen, die für die Aufteilung bestimmter Aufwendungen genau zwischen den Tabellen 13a (Nutzflächen) und 13b (Miteigentumsanteilen) unterscheiden, sodass für ein Versehen oder einen „Redaktionsfehler" kein Indiz vorliegt. Dass der Wohnungseigentumsvertrag für die getroffenen Regelungen keine besondere Begründung enthält, wie sie von den Rechtsmittelwerbern reklamiert wird, berührt die Gültigkeit der Vereinbarung nicht. Im Übrigen ist eine Inhaltskontrolle der vertraglichen Aufteilungsregelung nicht Gegenstand dieses Verfahrens nach § 52 Abs 1 Z 9 WEG 2002.1.2. Dass hier der Wohnungseigentumsvertrags vom 12. 6. 1984 in dessen Paragraph 31, eine Vereinbarung im Sinn des Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 in der Fassung vor dem 3. WÄG) enthält, bezweifeln auch die Rechtsmittelwerber nicht grundsätzlich. Soweit sie behaupten, die von ihnen für unbillig erachtete Vertragsregelung beruhe auf einem „Redaktionsfehler" des Vertragsverfassers und sei nicht gewollt gewesen, fehlt für diese Ansicht jeder Anhalt. Die Paragraphen 21,, 31, 33 und 34 des Wohnungseigentumsvertrags enthalten detaillierte Regelungen, die für die Aufteilung bestimmter Aufwendungen

genau zwischen den Tabellen 13a (Nutzflächen) und 13b (Miteigentumsanteilen) unterscheiden, sodass für ein Versehen oder einen „Redaktionsfehler" kein Indiz vorliegt. Dass der Wohnungseigentumsvertrag für die getroffenen Regelungen keine besondere Begründung enthält, wie sie von den Rechtsmittelwerbern reklamiert wird, berührt die Gültigkeit der Vereinbarung nicht. Im Übrigen ist eine Inhaltskontrolle der vertraglichen Aufteilungsregelung nicht Gegenstand dieses Verfahrens nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 9, WEG 2002.

2. § 19 Abs 2 WEG 1975 (idF der 3. WÄG) sah vor, dass sämtliche Miteigentümer einen von der Regel des Abs 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine Abrechnungseinheit festlegen können. Diese Regelung wurde in § 32 Abs 2 WEG 2002 weitgehend inhaltsgleich übernommen. Die Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels ist von der Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten zu unterscheiden. Während bei ersterer Liegenschaftsaufwendungen, hinsichtlich derer erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bestehen, nach einer vom gesetzlichen Schlüssel abweichenden Art verteilt werden, führt die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten dazu, dass die Abrechnungseinheit Liegenschaft unterteilt wird und für jede Einheit eigene Abrechnungen zu legen sind. Dass innerhalb einer neuen Abrechnungseinheit wiederum ein abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden kann, bedeutet, nach welchen Gesichtspunkten dann die auf die neue Abrechnungseinheit entfallenden Aufwendungen verteilt werden (5 Ob 96/07i mwN).2. Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 in der Fassung der 3. WÄG) sah vor, dass sämtliche Miteigentümer einen von der Regel des Absatz eins, abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine Abrechnungseinheit festlegen können. Diese Regelung wurde in Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 weitgehend inhaltsgleich übernommen. Die Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels ist von der Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten zu unterscheiden. Während bei ersterer Liegenschaftsaufwendungen, hinsichtlich derer erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bestehen, nach einer vom gesetzlichen Schlüssel abweichenden Art verteilt werden, führt die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten dazu, dass die Abrechnungseinheit Liegenschaft unterteilt wird und für jede Einheit eigene Abrechnungen zu legen sind. Dass innerhalb einer neuen Abrechnungseinheit wiederum ein abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden kann, bedeutet, nach welchen Gesichtspunkten dann die auf die neue Abrechnungseinheit entfallenden Aufwendungen verteilt werden (5 Ob 96/07i mwN).

3. Nach § 32 Abs 5 WEG 2002 kann das Gericht bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG 2002 den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit der im Wohungseigentumsvertrag getroffenen Vereinbarung haben die Rechtsmittelwerber nicht behauptet, sodass es schon an dieser zwingenden gesetzlichen Voraussetzung des § 32 Abs 5 WEG 2002 zur Änderung des vereinbarten Aufteilungsschlüssel fehlt. Diese Änderung haben die Vorinstanzen daher zu Recht abgelehnt.3. Nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 kann das Gericht bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit der im Wohungseigentumsvertrag getroffenen Vereinbarung haben die Rechtsmittelwerber nicht behauptet, sodass es schon an dieser zwingenden gesetzlichen Voraussetzung des Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 zur Änderung des vereinbarten Aufteilungsschlüssel fehlt. Diese Änderung haben die Vorinstanzen daher zu Recht abgelehnt.

4.1. Nach § 19 Abs 3 Z 2 WEG 1975 (idF der 3. WÄG) konnte das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbstständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten oder gesondert abzurechnende Anlagen, wie besonders Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, vorhanden waren. Diese Möglichkeit wurde in § 32 Abs 6 WEG 2002 übernommen.4.1. Nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG 1975 in der Fassung der 3. WÄG) konnte das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbstständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten oder gesondert abzurechnende Anlagen, wie besonders Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, vorhanden waren. Diese Möglichkeit wurde in Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 übernommen.

Zwar ist in § 32 Abs 6 WEG 2002 nicht mehr ausdrücklich von „billigem

Ermessen" die Rede, doch handelt es sich um eine „Kann"-Bestimmungen

und daher - wie zuvor nach § 19 Abs 3 Z 2 WEG 1975 idF der 3. WÄG -

um eine Ermessensentscheidung. Nach bisherige Rechtsprechung war

diese Ermessensentscheidung über die Schaffung abweichender

Abrechnungseinheiten vom Gedanken getragen, dass damit eine

Abrechungserleichterung angestrebt werden sollte, während Fragen der

Kostenverteilungsgerechtigkeit zwar auch für abweichende

Abrechnungseinheiten beachtlich sein konnten, aber doch vorrangig

über den Aufteilungsschlüssel zu regeln seien (vgl 5 Ob 472/97s =

immolex 1998/159, 244 = MietSlg 49.535/45; 5 Ob 247/00k = MietSlg

52.593; 5 Ob 250/00a = MietSlg 52.591).

4.2. Die Möglichkeit der Erzielung einer Abrechnungserleichterung durch die Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten behaupten die Rechtmittelwerber vorliegend nicht. Ihr einziges Argument ist die vermeintliche Unbilligkeit des in § 31 des Wohnungseigentumsvertrags vorgesehenen Aufteilungsschlüssels. Die Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten soll hier also im Ergebnis allein dazu dienen, eine nach § 32 Abs 5 WEG 2002 - wegen Fehlens einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten - ausgeschlossene Änderung des Aufteilungsschlüssels zu ermöglichen. Der Zweck einer gesetzeskonformen Ermessensübung bei der Entscheidung über die Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten kann aber nicht darin bestehen, das Abweichen von der gesetzlichen Abrechnungseinheit (Liegenschaft) zu ermöglichen, damit eine Abrechnungserschwerung in Kauf zu nehmen, nur um die Änderungsvoraussetzungen des § 32 Abs 5 WEG 2002 zu umgehen. Würde man ein solches Vorgehen ermöglichen, dann wäre Vereinbarungen über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel die Rechtsbeständigkeit in erheblichem Ausmaß entzogen. Dem Revisionsrekurs ist deshalb ein Erfolg zu versagen.4.2. Die Möglichkeit der Erzielung einer Abrechnungserleichterung durch die Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten behaupten die Rechtmittelwerber vorliegend nicht. Ihr einziges Argument ist die vermeintliche Unbilligkeit des in Paragraph 31, des Wohnungseigentumsvertrags vorgesehenen Aufteilungsschlüssels. Die Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten soll hier also im Ergebnis allein dazu dienen, eine nach Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 - wegen Fehlens einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten - ausgeschlossene Änderung des Aufteilungsschlüssels zu ermöglichen. Der Zweck einer gesetzeskonformen Ermessensübung bei der Entscheidung über die Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten kann aber nicht darin bestehen, das Abweichen von der gesetzlichen Abrechnungseinheit (Liegenschaft) zu ermöglichen, damit eine Abrechnungserschwerung in Kauf zu nehmen, nur um die Änderungsvoraussetzungen des Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 zu umgehen. Würde man ein solches Vorgehen ermöglichen, dann wäre Vereinbarungen über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel die Rechtsbeständigkeit in erheblichem Ausmaß entzogen. Dem Revisionsrekurs ist deshalb ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E851515Ob53.07s

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZak 2007/688 S 399 - Zak 2007,399 = Jus-Extra OGH-Z 4398 = wobl2008,229/74 (Call) - wobl 2008/74 (Call) = RZ 2008,106 EÜ126 - RZ2008 EÜ126 = MietSlg 59.456XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00053.07S.0828.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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