jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/6/4 5Ob96/07i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.06.2007

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 der Antragstellerin Marianne P*****, vertreten durch Müller, Schubert & Partner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegner (alle übrigen Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****)

1.) Goran M*****, 2.) Sonja M*****, 3.) Josef H*****, 4.) Maria H*****, 5.) Markus B*****, 6.) Bruno R*****, 7.) Hermine R*****, 8.) Karl K*****, 9.) Christine S*****, 10.) Hildegard H*****, 11.) Christine P*****, 12.) Regina P*****, 13.) Johanna S*****, 14.) Johanna W*****, 15.) Günther Johann H*****, 16.) Ingeborg H*****,

17.) Peter B*****, 18.) Maria Ottilie B*****, 19.) Alois S*****, 20.) Renate S*****, 21.) Franz H*****, 22.) Helmut S*****, 23.) Herta Maria S*****, 24.) Michael L*****, 25.) Brigitte L*****, 26.) Ing. Hans Peter W*****, 27.) Karin W*****, 28.) Walter H*****, 29.) Gerold F*****, 30.) Anna H*****, 31.) Ludwig G*****, 32.) Maria G*****, 33.) Alois A*****, 34.) Marianne A*****, 35.) Rosa P*****, 36.) Jasmin A*****, 37.) Hurija A*****, 38.) Rudolf W*****, alle *****, die zu 1. bis 7., 9., 13. bis 21. und 26. bis 38. angeführten Antragsgegner vertreten durch Dr. Ingrid Stöger, Dr. Roger Reyman, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, und der mitbeteiligten Partei Ursula O*****, Hausverwaltung, *****, wegen § 52 Abs 1 Z 9 (§ 32 Abs 6) WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 19. Februar 2007, GZ 54 R 27/07w-14, den Beschluss17.) Peter B*****, 18.) Maria Ottilie B*****, 19.) Alois S*****, 20.) Renate S*****, 21.) Franz H*****, 22.) Helmut S*****, 23.) Herta Maria S*****, 24.) Michael L*****, 25.) Brigitte L*****, 26.) Ing. Hans Peter W*****, 27.) Karin W*****, 28.) Walter H*****, 29.) Gerold F*****, 30.) Anna H*****, 31.) Ludwig G*****, 32.) Maria G*****, 33.) Alois A*****, 34.) Marianne A*****, 35.) Rosa P*****, 36.) Jasmin A*****, 37.) Hurija A*****, 38.) Rudolf W*****, alle *****, die zu 1. bis 7., 9., 13. bis 21. und 26. bis 38. angeführten Antragsgegner vertreten durch Dr. Ingrid Stöger, Dr. Roger Reyman, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, und der mitbeteiligten Partei Ursula O*****, Hausverwaltung, *****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 9, (Paragraph 32, Absatz 6,) WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 19. Februar 2007, GZ 54 R 27/07w-14, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin 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 der Antragstellerin 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:

Die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft ***** in ***** fassten nach einer Eigentümerversammlung im Umlaufverfahren einen Mehrheitsbeschluss dahin, dass die bisher vorhandene gemeinschaftliche Solarheizungsanlage stillgelegt und durch eine zentrale Pelletsheizanlage zu erneuern sei. Die Antragstellerin hat diesen Mehrheitsbeschluss erfolglos gerichtlich bekämpft. Ein einstimmiger Beschluss dahin, dass die Antragstellerin von der neu zu errichtenden Heizungsanlage ausgenommen werde, wurde nicht gefasst. Eine solche Möglichkeit wurde nur in der Eigentümerversammlung - allerdings ohne entsprechende Beschlussfassung - erörtert.

In ihrem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt die Antragstellerin gestützt auf die Bestimmung des§ 32 Abs 6 WEG hinsichtlich der Heizungsanlage eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzusetzen, womit die Antragstellerin von sämtlichen Aufwendungen für die Finanzierung, den Betrieb, die Wartung etc die mit der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage verbunden sind, befreit werde.In ihrem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt die Antragstellerin gestützt auf die Bestimmung des Paragraph 32, Absatz 6, WEG hinsichtlich der Heizungsanlage eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzusetzen, womit die Antragstellerin von sämtlichen Aufwendungen für die Finanzierung, den Betrieb, die Wartung etc die mit der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage verbunden sind, befreit werde.

Das Erstgericht, das davon ausging, es liege ein Anwendungsfall des§ 32 Abs 6 WEG vor, gab dem Begehren statt, weil im vorliegenden Fall durch die Schaffung getrennter Abrechnungen eine besondere Kostenverteilungsgerechtigkeit geschaffen werde. Die Antragstellerin habe auch erklärt, den Betrieb, die Wartung, Erhaltung und/oder Erneuerung der nur von ihr genutzten Heizung allein zu übernehmen und die übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten. Im Hinblick darauf, dass die Möglichkeit, dass sich einzelne Wohnungseigentümer der neu zu errichtenden Pelletsheizung nicht anschlössen, in der EIgentümerversammlung erörtert worden sei, sei davon auszugehen, dass diese gesonderte Abrechnungseinheit keineswegs unverwaltbar wäre. Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies den Antrag ab. Es liege eine auch die Antragstellerin bindende Beschlussfassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer über den Austausch der bisherigen Solaranlage durch eine zentrale Pelletsheizung vor. Nur durch einen einstimmigen Beschluss hätte die Antragstellerin von der Teilnahme an der neu zu errichtenden gemeinsamen Heizanlage befreit werden können. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte strittige Ermächtigung im Umlaufbeschluss, durch einseitige Erklärung die Teilnahme an der Zentralheizanlage zu verweigern, sei unwirksam. Eine Änderung des gesetzlich vorgegebenen Kostenverteilungsschlüssels setze gravierende Unterschiede in der objektiven Nutzbarkeit der kostenverursachenden Anlage voraus (RIS-Justiz RS0083193 [T3]).Das Erstgericht, das davon ausging, es liege ein Anwendungsfall des Paragraph 32, Absatz 6, WEG vor, gab dem Begehren statt, weil im vorliegenden Fall durch die Schaffung getrennter Abrechnungen eine besondere Kostenverteilungsgerechtigkeit geschaffen werde. Die Antragstellerin habe auch erklärt, den Betrieb, die Wartung, Erhaltung und/oder Erneuerung der nur von ihr genutzten Heizung allein zu übernehmen und die übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten. Im Hinblick darauf, dass die Möglichkeit, dass sich einzelne Wohnungseigentümer der neu zu errichtenden Pelletsheizung nicht anschlössen, in der EIgentümerversammlung erörtert worden sei, sei davon auszugehen, dass diese gesonderte Abrechnungseinheit keineswegs unverwaltbar wäre. Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies den Antrag ab. Es liege eine auch die Antragstellerin bindende Beschlussfassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer über den Austausch der bisherigen Solaranlage durch eine zentrale Pelletsheizung vor. Nur durch einen einstimmigen Beschluss hätte die Antragstellerin von der Teilnahme an der neu zu errichtenden gemeinsamen Heizanlage befreit werden können. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte strittige Ermächtigung im Umlaufbeschluss, durch einseitige Erklärung die Teilnahme an der Zentralheizanlage zu verweigern, sei unwirksam. Eine Änderung des gesetzlich vorgegebenen Kostenverteilungsschlüssels setze gravierende Unterschiede in der objektiven Nutzbarkeit der kostenverursachenden Anlage voraus (RIS-Justiz RS0083193 [T3]).

Die Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit sei somit nicht gerechtfertigt.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil das Rekursgericht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung zu Verwaltungs- bzw Verfügungshandlungen im Bereich des WEG gefolgt sei.

Rechtliche Beurteilung

Der dagegen von der Antragstellerin erhobene außerordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig. Die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG liegen nämlich nicht vor.Der dagegen von der Antragstellerin erhobene außerordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig. Die Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG liegen nämlich nicht vor.

Die Begründung des Rekursgerichtes, dass eine Änderung des Aufteilungsschlüssels auf Antrag eines Wohnungseigentümers bei Fehlen einer entsprechenden einstimmigen Vereinbarung erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten voraussetzt (§ 32 Abs 5 WEG) und diese Gegebenheit hier nicht zu bejahen ist, steht in Einklang mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung. Maßstab ist stets die objektive und nicht die subjektive Nutzungsmöglichkeit, auch kommt es auf die tatsächliche Nutzung nicht an. Die Änderung des gesetzlich vorgegebenen Kostenverteilungsschlüssels im Sinn des § 32 Abs 1 WEG setzt gravierende Unterschiede in der objektiven Nutzbarkeit der kostenverursachenden Anlage voraus, wobei zu berücksichtigen ist, ob eine Berechtigung und Verpflichtung der Miteigentümer zur Nutzung der Gemeinschaftsanlage besteht (RIS-Justiz RS0083193; zur Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels hinsichtlich von Liftkosten:Die Begründung des Rekursgerichtes, dass eine Änderung des Aufteilungsschlüssels auf Antrag eines Wohnungseigentümers bei Fehlen einer entsprechenden einstimmigen Vereinbarung erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten voraussetzt (Paragraph 32, Absatz 5, WEG) und diese Gegebenheit hier nicht zu bejahen ist, steht in Einklang mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung. Maßstab ist stets die objektive und nicht die subjektive Nutzungsmöglichkeit, auch kommt es auf die tatsächliche Nutzung nicht an. Die Änderung des gesetzlich vorgegebenen Kostenverteilungsschlüssels im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG setzt gravierende Unterschiede in der objektiven Nutzbarkeit der kostenverursachenden Anlage voraus, wobei zu berücksichtigen ist, ob eine Berechtigung und Verpflichtung der Miteigentümer zur Nutzung der Gemeinschaftsanlage besteht (RIS-Justiz RS0083193; zur Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels hinsichtlich von Liftkosten:

RIS-Justiz RS0109935; RIS-Justiz RS0109170 u.a.). Ein einseitiger Verzicht eines Wohnungseigentümers auf die konkrete Nutzung (dort eines allgemeinen Teiles) berührt den gesetzlichen Aufteilungsschlüssel nicht (5 Ob 150/87p = WoBl 1998/14 [Call]). In Übereinstimmung mit dazu bestehender Rechtsprechung hat das Rekursgericht auch erkannt, dass die Vereinbarung eines von der gesetzlichen Regel abweichenden Kostenverteilungsschlüssels eine Angelegenheit der Verfügung über die gemeinsame Sache ist, die gemäß § 828 ABGB in die unmittelbare Kompetenz der Teilhaber fällt und keinen Mehrheitsbeschluss zulässt (RIS-Justiz RS01009840). Klarstellend sei noch bemerkt, dass die Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels von der Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten zu unterscheiden ist. Während bei ersterer einzelne Liegenschaftsaufwendungen, nämlich solche, hinsichtlich derer erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bestehen, nach einer vom gesetzlichen Schlüssel abweichenden Art verteilt werden, führt die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten (§ 32 Abs 6 WEG) dazu, dass die Abrechnungseinheit Liegenschaft unterteilt wird und für jede Einheit eigene Abrechnungen zu legen sind (5 Ob 472/97s; 5 Ob 265/97z). Dass innerhalb einer neuen Abrechnungseinheit wiederum ein abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden kann, bedeutet nur, nach welchen Gesichtspunkten dann die auf die neue Abrechnungseinheit entfallenden Aufwendungen verteilt werden (vgl Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 49, 14 zu § 32 WEG mwN).RIS-Justiz RS0109935; RIS-Justiz RS0109170 u.a.). Ein einseitiger Verzicht eines Wohnungseigentümers auf die konkrete Nutzung (dort eines allgemeinen Teiles) berührt den gesetzlichen Aufteilungsschlüssel nicht (5 Ob 150/87p = WoBl 1998/14 [Call]). In Übereinstimmung mit dazu bestehender Rechtsprechung hat das Rekursgericht auch erkannt, dass die Vereinbarung eines von der gesetzlichen Regel abweichenden Kostenverteilungsschlüssels eine Angelegenheit der Verfügung über die gemeinsame Sache ist, die gemäß Paragraph 828, ABGB in die unmittelbare Kompetenz der Teilhaber fällt und keinen Mehrheitsbeschluss zulässt (RIS-Justiz RS01009840). Klarstellend sei noch bemerkt, dass die Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels von der Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten zu unterscheiden ist. Während bei ersterer einzelne Liegenschaftsaufwendungen, nämlich solche, hinsichtlich derer erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bestehen, nach einer vom gesetzlichen Schlüssel abweichenden Art verteilt werden, führt die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten (Paragraph 32, Absatz 6, WEG) dazu, dass die Abrechnungseinheit Liegenschaft unterteilt wird und für jede Einheit eigene Abrechnungen zu legen sind (5 Ob 472/97s; 5 Ob 265/97z). Dass innerhalb einer neuen Abrechnungseinheit wiederum ein abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden

kann, bedeutet nur, nach welchen Gesichtspunkten dann die auf die neue Abrechnungseinheit entfallenden Aufwendungen verteilt werden vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 49, 14 zu Paragraph 32, WEG mwN).

Unbeschadet der unrichtigen Bezeichnung des Begehrens der Antragstellerin war jedoch ihrem Gesamtvorbringen zu entnehmen, dass sie in Wahrheit eine Abänderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels anstrebte. In Übereinstimmung mit bestehender Rechtsprechung hat das Rekursgericht dieses Begehren abgewiesen, ohne dass darüber hinaus Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG entscheidungswesentlich wären. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragstellerin zu führen.Unbeschadet der unrichtigen Bezeichnung des Begehrens der Antragstellerin war jedoch ihrem Gesamtvorbringen zu entnehmen, dass sie in Wahrheit eine Abänderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels anstrebte. In Übereinstimmung mit bestehender Rechtsprechung hat das Rekursgericht dieses Begehren abgewiesen, ohne dass darüber hinaus Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG entscheidungswesentlich wären. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragstellerin zu führen.

Anmerkung

E843365Ob96.07i

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS 2007/60 = wobl 2008,79/29 (Call) - wobl 2008/29 (Call) =MietSlg 59.454XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00096.07I.0604.000

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