

# TE OGH 2006/1/24 5Ob296/05y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.01.2006

## 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. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Hermine C\*\*\*\*\*, vertreten durch Ing. Herbert C\*\*\*\*\*, dieser vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, 2.) Ing. Karl K\*\*\*\*\*, und 3.) Herbert S\*\*\*\*\*, gegen die Antragsgegner 1.) Günther D\*\*\*\*\*, 2.) Ing. Ernst K\*\*\*\*\*, 3.) Emilie K\*\*\*\*\*, 4.) Helga M\*\*\*\*\*, 5.) Lothar H\*\*\*\*\*, 6.) Dr. Sven T\*\*\*\*\*, 7.) Olga M\*\*\*\*\*, und alle übrigen Miteigentümer der Liegenschaften EZ \*\*\*\*\* Stadt, alle vertreten durch Gabler & Gibel, Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien, wegen Überprüfung der Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 (§ 52 Abs 1 Z 4 WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. September 2005, GZ 38 R 113/05g-53, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 2. März 2005, GZ 7 Msch 10005/02p-49, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Hermine C\*\*\*\*\*, vertreten durch Ing. Herbert C\*\*\*\*\*, dieser vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, 2.) Ing. Karl K\*\*\*\*\*, und 3.) Herbert S\*\*\*\*\*, gegen die Antragsgegner 1.) Günther D\*\*\*\*\*, 2.) Ing. Ernst K\*\*\*\*\*, 3.) Emilie K\*\*\*\*\*, 4.) Helga M\*\*\*\*\*, 5.) Lothar H\*\*\*\*\*, 6.) Dr. Sven T\*\*\*\*\*, 7.) Olga M\*\*\*\*\*, und alle übrigen Miteigentümer der Liegenschaften EZ \*\*\*\*\* Stadt, alle vertreten durch Gabler & Gibel, Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien, wegen Überprüfung der Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. September 2005, GZ 38 R 113/05g-53, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 2. März 2005, GZ 7 Msch 10005/02p-49, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Erstantragstellerin wird mangels der Voraussetzungen der§ 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Erstantragstellerin wird mangels der Voraussetzungen der 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:

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF unzulässig. Der Revisionsrekurs ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF unzulässig:

1. Die hier bekämpfte Beschlussfassung der Mehrheit betrifft die Generalsanierung der Fassade inklusive Fenster- und Türentausch mit der Maßgabe, dass jene Miteigentümern, die bereits zuvor die Fenster und Türen - den Förderungsbestimmungen entsprechend - auf eigene Kosten erneuert haben, „den von diesen nachweislich getätigten Aufwand abzüglich Umsatzsteuer, höchstens jedoch bzw mangels Feststellbarkeit des tatsächlichen Aufwands einen Betrag exklusive Umsatzsteuer, den der tatsächliche Austausch für die jeweilige Wohnung (Anzahl, Größe der Fenster und Türen) im Zuge der Gesamtsanierung für gleiche Fenster und Türen erfordern würde, refundiert" erhalten. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in seinem - in dieser Rechtssache ergangenen - Aufhebungsbeschluss zu 5 Ob 255/03s ausgesprochen, dass dieser Entscheidungsgegenstand zwar einerseits den Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 sprengt, aber andererseits allein wegen des beschlossenen Investitionsersatzes auch noch keine dem § 834 ABGB zu unterstellende wichtige Veränderung vorliege, die - de facto - der Einstimmigkeit der Mit- und Wohnungseigentümer bedurft hätte; es liegt demnach eine Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung vor die nach den Kriterien des § 14 Abs 3 WEG 1975 zu beurteilen ist. Die hier bekämpfte Beschlussfassung der Mehrheit betrifft die Generalsanierung der Fassade inklusive Fenster- und Türentausch mit der Maßgabe, dass jene Miteigentümern, die bereits zuvor die Fenster und Türen - den Förderungsbestimmungen entsprechend - auf eigene Kosten erneuert haben, „den von diesen nachweislich getätigten Aufwand abzüglich Umsatzsteuer, höchstens jedoch bzw mangels Feststellbarkeit des tatsächlichen Aufwands einen Betrag exklusive Umsatzsteuer, den der tatsächliche Austausch für die jeweilige Wohnung (Anzahl, Größe der Fenster und Türen) im Zuge der Gesamtsanierung für gleiche Fenster und Türen erfordern würde, refundiert" erhalten. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in seinem - in dieser Rechtssache ergangenen - Aufhebungsbeschluss zu 5 Ob 255/03s ausgesprochen, dass dieser Entscheidungsgegenstand zwar einerseits den Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 sprengt, aber andererseits allein wegen des beschlossenen Investitionsersatzes auch noch keine dem Paragraph 834, ABGB zu unterstellende wichtige Veränderung vorliege, die - de facto - der Einstimmigkeit der Mit- und Wohnungseigentümer bedurft hätte; es liegt demnach eine Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung vor die nach den Kriterien des Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975 zu beurteilen ist.

2. Nach § 14 Abs 3 WEG 1975 darf aufgrund eines Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung erfolgen, wenn die Veränderung den überstimmten Miteigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt und überdies 1. entweder die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können oder 2. die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden oder 3. es sich überhaupt um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Änderung des § 14 Abs 3 WEG durch das 3. WÄG die Durchführung mehrstimmig beschlossener Veränderungen eher erleichtert als erschwert werden sollte (5 Ob 93/95) und der überstimmte Miteigentümer behauptungs- und beweispflichtig für eine erhebliche Beeinträchtigung ist (vgl 5 Ob 157/02b). Bei der Beurteilung, ob eine Verbesserung im Sinn des § 14 Abs 3 Z 3 WEG 1975 allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht, ist überdies ein objektiver Maßstab anzulegen (5 Ob 159/97m). Bei einer allen Miteigentümern zum Vorteil reichenden Verbesserung, bei der sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer nicht nur von einer besseren Benützbarkeit, sondern etwa auch von der Wertsteigerung ihrer Wohnungsobjekte profitieren, verliert die individuelle Belastung eines mit der Verbesserung nicht einverstandenem Miteigentümers tendenziell an Bedeutung (vgl 5 Ob 124/99t). 2. Nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975 darf aufgrund eines Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung erfolgen, wenn die Veränderung den überstimmten Miteigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt und überdies 1. entweder die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können oder 2. die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden oder 3. es sich überhaupt um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Änderung des Paragraph 14, Absatz 3, WEG durch das 3. WÄG die Durchführung mehrstimmig beschlossener Veränderungen eher erleichtert als erschwert werden sollte (5 Ob 93/95) und der

überstimmte Miteigentümer behauptungs- und beweispflichtig für eine erhebliche Beeinträchtigung ist vergleiche 5 Ob 157/02b). Bei der Beurteilung, ob eine Verbesserung im Sinn des Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG 1975 allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht, ist überdies ein objektiver Maßstab anzulegen (5 Ob 159/97m). Bei einer allen Miteigentümern zum Vorteil gereichenden Verbesserung, bei der sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer nicht nur von einer besseren Benützbarkeit, sondern etwa auch von der Wertsteigerung ihrer Wohnungsobjekte profitieren, verliert die individuelle Belastung eines mit der Verbesserung nicht einverstandenem Miteigentümers tendenziell an Bedeutung vergleiche 5 Ob 124/99t).

3. Entgegen der Ansicht der Erstantragstellerin stellt die Bejahung der Voraussetzungen des § 14 Abs 3 Z 3 WEG 1975 durch die Vorinstanzen keine unvertretbare rechtliche Beurteilung des vorliegenden Falles dar:3. Entgegen der Ansicht der Erstantragstellerin stellt die Bejahung der Voraussetzungen des Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG 1975 durch die Vorinstanzen keine unvertretbare rechtliche Beurteilung des vorliegenden Falles dar:

Eine übermäßige eigene Belastung hat hier die Erstantragstellerin selbst nicht begründet geltend gemacht und es kann eine solche auch nicht erkannt werden, sind doch sämtliche mit der bekämpften Beschlussfassung verbundenen Aufwendungen durch die Rücklage genauso gedeckt wie etwa der künftig (allenfalls) anstehende Einbau einer Notrufkommunikation im Lift. Dass durch die beabsichtigte zeitgemäße wärmetechnische Sanierung die Wohnungseigentumsanlage insgesamt und auch die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte eine Wertsteigerung erfahren, bedarf ebenfalls keiner näheren Begründung. Die Refundierung (bloß) der Kosten des bereits früher erfolgten Austauschs von Fenstern und Türen bringt gegenüber einer Entfernung auch schon zuvor ausgetauschter Türen und Fenster einer Kostenersparnis von 95.723,64 Euro. Wenn die Vorinstanzen überdies in der Refundierung früherer Sanierungskosten einzelner Miteigentümer - wengleich exklusive Umsatzsteuer - und - unabhängig von der Frage der Passivlegitimation für Verwendungsansprüche vor bzw nach Inkrafttreten des 3. WÄG - wegen der damit möglichen (zumindest teilweisen) Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten zwischen Miteigentümern und der Eigentümergemeinschaft bzw einzelnen Miteigentümern einen Aspekt erblickten, der letztlich allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht und der beschlossenen Maßnahme ebenfalls nicht entgegen steht, so ist darin unter den gegebenen Umständen jedenfalls keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifenden krasse Fehlbeurteilung zu erkennen.

Da die Erstantragstellerin somit insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF geltend macht, ist ihr Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.Da die Erstantragstellerin somit insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF geltend macht, ist ihr Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

#### **Textnummer**

E79827

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:00500B00296.05Y.0124.000

#### **Im RIS seit**

23.02.2006

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.12.2011

**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](http://www.jusline.at)