

TE OGH 2004/11/9 5Ob220/04w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin S***** Gesellschaft m.b.H., *****, gegen die Antragsgegner 1. Mag. Gertraud K*****, 2. Luzia K*****, 3. Eleonora K*****, 4. Ingrid K*****, 5. Thomas W*****, 6. Martin K*****, 7. Katharina K*****, 8. Vera S*****, 9. Ida B*****, 10. Dr. Wolfgang S*****, 11. Michael K*****, 12. Irene G*****, 13. Elisabeth S*****, 14. Iris P*****, 15. Friederike K*****, 16. Erika S*****, 17. Wilhelm H*****, 18. Gerda R*****, 19. Theophil N*****, 20. Maria R*****, 21. Dr. Herbert C*****, 22. Maria F*****, 23. Ella B*****, 24. Brigitte M*****, 25. Ing. Peter M*****, 26. Irene D*****, 27. Ulla M*****, 28. Dipl. Ing. Norbert W*****, 29. Karl H*****, 30. Gertraud H*****, 31. Anton R*****, 32. Edeltraud R*****, 33. Hartmut M*****, 34. Gertrude M*****, 35. Dr. Gerhard V*****, 36. Brigitta D*****, 37. Anita W*****, 38. Adolf H*****, 39. Hildegard H*****, 40. Dr. Christine K*****, 41. Anneliese H*****, 42. Karl J*****, 43. Martha J*****, 44. Ingeborg J*****, 45. Andreas K*****, 46. Dr. Johannes J*****, 47. Egon B*****, 48. Mathilde B*****, 49. Hermann P*****, 50. Marianna P*****, 51. Mag. Magdalena M*****, 52. Dr. Otto L*****, 53. Elisabeth L*****, 54. Angola F*****, 55. Johannes G*****, 56. Anna G*****, 57. Franz R*****, 58. Hermine R*****, 59. Eva Maria H*****, 60. Franz F*****, 61. Gertrude R*****, und 62. Franz E*****, wegen § 52 Abs 1 Z 9 iVm § 32 Abs 5 und 6 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 27. Mai 2004, GZ 18 R 74/04t-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Gloggnitz vom 10. November 2003, GZ 3 Msch 10011/02p-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin S***** Gesellschaft m.b.H., *****, gegen die Antragsgegner 1. Mag. Gertraud K*****, 2. Luzia K*****, 3. Eleonora K*****, 4. Ingrid K*****, 5. Thomas W*****, 6. Martin K*****, 7. Katharina K*****, 8. Vera S*****, 9. Ida B*****, 10. Dr. Wolfgang S*****, 11. Michael K*****, 12. Irene G*****, 13. Elisabeth S*****, 14. Iris P*****, 15. Friederike K*****, 16. Erika S*****, 17. Wilhelm H*****, 18. Gerda R*****, 19. Theophil N*****, 20. Maria R*****, 21. Dr. Herbert C*****, 22. Maria F*****, 23. Ella B*****, 24. Brigitte M*****, 25. Ing. Peter M*****, 26. Irene D*****, 27. Ulla M*****, 28. Dipl. Ing. Norbert W*****, 29. Karl H*****, 30. Gertraud H*****, 31. Anton R*****, 32. Edeltraud R*****, 33. Hartmut M*****, 34. Gertrude M*****, 35. Dr. Gerhard V*****, 36. Brigitta D*****, 37. Anita W*****, 38. Adolf H*****, 39. Hildegard H*****, 40. Dr. Christine K*****, 41. Anneliese H*****, 42. Karl J*****, 43. Martha J*****, 44. Ingeborg J*****, 45. Andreas K*****, 46. Dr. Johannes J*****, 47. Egon B*****, 48. Mathilde B*****, 49. Hermann P*****, 50. Marianna P*****, 51. Mag. Magdalena M*****, 52. Dr. Otto L*****, 53. Elisabeth L*****, 54. Angola F*****, 55. Johannes G*****, 56. Anna G*****, 57. Franz R*****, 58. Hermine R*****, 59. Eva Maria H*****, 60. Franz F*****, 61. Gertrude R*****, und 62. Franz E*****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 9, in Verbindung mit

Paragraph 32, Absatz 5 und 6 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 27. Mai 2004, GZ 18 R 74/04t-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Gloggnitz vom 10. November 2003, GZ 3 Msch 10011/02p-8, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Haus F***** in R*****.

Die Antragstellerin, die auch Verwalterin der Liegenschaft ist, hat beantragt, gemäß § 32 Abs 6 WEG 2002 eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzusetzen. Sie begründete dieses Begehren im Wesentlichen damit, auf der Liegenschaft sei - anders als ursprünglich geplant - nur das jetzt bestehende Haus (Block C) errichtet worden. Zwei in die Parifizierung und Wohnungseigentumsbegründung einbezogene Reihenhausanlagen seien wegen einer Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators nicht zur Ausführung gelangt. Zu einigen Miteigentumsanteilen, mit denen Wohnungseigentum an nicht existenten Bauteilen verbunden sei, gehöre als Zubehör ein Parkplatz in der Tiefgarage des erbauten Hauses. Andererseits gebe es Miteigentumsanteile mit Objekten im Haus, denen nicht existente (nutzbare) Parkplätze im Außenbereich zugeordnet seien. Weiters bestehe ein Raum in der Tiefgarage, der als Parkplatz gewidmet und mit dem Miteigentumsanteil eines der nicht errichteten Reihenhäuser verbunden sei. Dieser Raum sei als Parkplatz nicht nutzbar, da er unter dem Stiegenaufgang liege und lediglich den Wasserzähler beherberge. Ursprünglich (noch im Geltungsbereich des WEG 1948) sei vereinbart gewesen, dass die Betriebskosten nur von jenen Anteilseigentümern zu bezahlen seien, die eine Wohnung bzw einen Parkplatz im errichteten Haus haben. Es sei fraglich, ob diese nur mündlich bzw schlüssig zustande gekommene Vereinbarung - auch im Hinblick auf die seither eingetretenen Einzelrechtsnachfolgen - noch gültig sei. Bezüglich der Erhaltungsarbeiten sei im Wohnungseigentumsvertrag festgelegt worden, dass diese nur zu Lasten jener Wohnungseigentümer gehen, deren Wohnungen im bestehenden Haus liegen. Dies sei bisher so interpretiert worden, dass dies natürlich auch für die im Objekt gelegenen Garagenplätze gelte. Die von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit solle die im errichteten Gebäude liegenden Wohnungen und die Objekte in der Tiefgarage umfassen. Sämtliche Betriebskosten mit Ausnahme der Grundsteuer fielen nur für diese Abrechnungseinheit an. Die Grundsteuer solle wie bisher nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt werden. Damit sollten die jahrzehntelangen Gepflogenheiten für die Zukunft richtig klar ausgestaltet werden.

Die Antragstellerin, die auch Verwalterin der Liegenschaft ist, hat beantragt, gemäß Paragraph 32, Absatz 6, WEG 2002 eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzusetzen. Sie begründete dieses Begehren im Wesentlichen damit, auf der Liegenschaft sei - anders als ursprünglich geplant - nur das jetzt bestehende Haus (Block C) errichtet worden. Zwei in die Parifizierung und Wohnungseigentumsbegründung einbezogene Reihenhausanlagen seien wegen einer Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators nicht zur Ausführung gelangt. Zu einigen Miteigentumsanteilen, mit denen Wohnungseigentum an nicht existenten Bauteilen verbunden sei, gehöre als Zubehör ein Parkplatz in der Tiefgarage des erbauten Hauses. Andererseits gebe es Miteigentumsanteile mit Objekten im Haus, denen nicht existente (nutzbare) Parkplätze im Außenbereich zugeordnet seien. Weiters bestehe ein Raum in der Tiefgarage, der als Parkplatz gewidmet und mit dem Miteigentumsanteil eines der nicht errichteten Reihenhäuser verbunden sei. Dieser Raum sei als Parkplatz nicht nutzbar, da er unter dem Stiegenaufgang liege und lediglich den Wasserzähler beherberge. Ursprünglich (noch im Geltungsbereich des WEG 1948) sei vereinbart gewesen, dass die Betriebskosten nur von jenen Anteilseigentümern zu bezahlen seien, die eine Wohnung bzw einen Parkplatz im errichteten Haus haben. Es sei fraglich, ob diese nur mündlich bzw schlüssig zustande gekommene Vereinbarung - auch im Hinblick auf die seither eingetretenen Einzelrechtsnachfolgen - noch

gültig sei. Bezüglich der Erhaltungsarbeiten sei im Wohnungseigentumsvertrag festgelegt worden, dass diese nur zu Lasten jener Wohnungseigentümer gehen, deren Wohnungen im bestehenden Haus liegen. Dies sei bisher so interpretiert worden, dass dies natürlich auch für die im Objekt gelegenen Garagenplätze gelte. Die von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit solle die im errichteten Gebäude liegenden Wohnungen und die Objekte in der Tiefgarage umfassen. Sämtliche Betriebskosten mit Ausnahme der Grundsteuer fielen nur für diese Abrechnungseinheit an. Die Grundsteuer solle wie bisher nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt werden. Damit sollten die jahrzehntelangen Gepflogenheiten für die Zukunft richtig klar ausgestaltet werden.

Im Zuge des Verfahrens beantragte die Antragstellerin dann noch hilfsweise die Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels hinsichtlich der Betriebskosten gemäß § 32 Abs 5 WEG. Betriebskosten fielen nur für das errichtete Gebäude an. Es bestünden krass unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für die Anteile mit und ohne realen Gebäudeteil. Es sei sachgerecht, die Betriebskosten betreffend Kanal, Müllbeseitigung, Wasserversorgung, Gangstrom, allgemeiner Strom, Rauchfangkehrer, Feuerlöscher, Hausbetreuung, Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung, Sturmschadenversicherung, Glasbruchversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung, weiters die Aufzugskosten, Kosten für die Waschküche, die nur für Block C anfallenden Hausverwaltungs- und sonstige Kosten (etwa für kleinere Reparaturen) anteilig nur auf die Wohnungseigentümer des Blocks C aufzuteilen. Im Zuge des Verfahrens beantragte die Antragstellerin dann noch hilfsweise die Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels hinsichtlich der Betriebskosten gemäß Paragraph 32, Absatz 5, WEG. Betriebskosten fielen nur für das errichtete Gebäude an. Es bestünden krass unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für die Anteile mit und ohne realen Gebäudeteil. Es sei sachgerecht, die Betriebskosten betreffend Kanal, Müllbeseitigung, Wasserversorgung, Gangstrom, allgemeiner Strom, Rauchfangkehrer, Feuerlöscher, Hausbetreuung, Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung, Sturmschadenversicherung, Glasbruchversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung, weiters die Aufzugskosten, Kosten für die Waschküche, die nur für Block C anfallenden Hausverwaltungs- und sonstige Kosten (etwa für kleinere Reparaturen) anteilig nur auf die Wohnungseigentümer des Blocks C aufzuteilen.

Explizit wurde das Antragsbegehren lediglich von der unter OZl 23 angeführten Antragsgegnerin bestritten. Sie sprach sich gegen die Festsetzung besonderer Abrechnungseinheiten aus, weil eine solche Maßnahme die tatsächlichen Probleme nicht beheben könne. Die Eigentümer des nicht realisierten Bauvorhabens würden abgesehen von der Grundsteuer keinerlei Betriebskosten zahlen, auch nicht für die Liegenschaftsbetreuung, Schneeräumung, Haftpflichtversicherung udgl, obwohl sie im Verkaufsfall höhere Preise lukrieren würden. Die Probleme bei der Abrechnung der Liegenschaftsaufwendungen seien nur durch eine Neuparifizierung und Übertragung der Liegenschaftsanteile gesetzeskonform lösbar. Dass es eine Vereinbarung gebe, wonach sämtliche Betriebskosten nur von jenen Anteilseigentümern zu bezahlen seien, die eine Wohnung oder einen Parkplatz haben, sei unrichtig. Die Mehrzahl der Miteigentümer habe lediglich die Vorschriften der Hausverwaltung bezahlt, ohne über die nicht gesetzeskonforme Vorschrift informiert gewesen zu sein. Auch die hilfsweise beantragte Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels könne die Korrektur der Nutzwerte nicht ersetzen. Außerdem wäre es nicht sachgerecht, wenn etwa Kanal und Müll nur den Eigentümern in Block C zugeordnet würden, weil es nicht auf die tatsächliche Verursachung der Betriebskosten ankomme, sondern ausschließlich auf die Nutzungsmöglichkeiten. Die Kanalabgabe diene der Erhaltung des Kanalnetzes unabhängig davon, wieviel Wasser aufgenommen wird. Eine Herausnahme der Hausbetreuung entspreche nicht der Realität, weil auch die Außenflächen mitbetreut würden. Verwaltungskosten fielen auch wegen der Pflege der Grünanlage an; so habe die Hausverwaltung kürzlich das Fällen von Bäumen veranlasst. Die Haftpflichtversicherung decke auch Schäden, die vom Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Flächen ausgehen. Im Übrigen wäre mit der Schaffung besonderer Abrechnungseinheiten das Ziel einer Verwaltungsvereinfachung nicht zu erreichen. Die Anzahl der Eigentümer in Block C würde gleich bleiben, sodass eine gesonderte Abrechnungseinheit eine Verdoppelung des Verwaltungsaufwandes mit sich bringen würde.

Das Erstgericht wies das Haupt- und Eventualbegehren der Antragstellerin ab. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:

"Konkrete Pläne, die ursprünglich vorgesehenen, nicht ausgeführten Bauvorhaben zu verwirklichen, sind nicht bekannt. Das Vorhandensein von Mindestanteilen laut Grundbuch, denen in der Natur keine Wohnung und kein Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet ist, führt seit Jahrzehnten insbesondere bei der Verwaltung zu Problemen und Auseinandersetzungen. Der Wohnungseigentumsvertrag, basierend auf dem WEG 1948, wurde zu TZ 1301/1972 verbüchert. Der Verbücherung lag eine Parifizierung nach Friedenskronen auf Basis des gesamten geplanten

Vorhabens, also Errichtung der Objekte A bis E zu Grunde, woraus sich 63.711 Anteile ergaben. Tatsächlich wurde lediglich der Block C errichtet, die weiteren Bauvorhaben wurden bis heute nicht verwirklicht. In den letzten Jahren und Jahrzehnten gab es keinerlei Bemühungen oder Interessen zur Realisierung der Blöcke A, B, D und E."

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, nach den Bestimmungen der WEG 1948, 1975 und 2002 sei eine Neuparifizierung bzw Neufestsetzung der Nutzwerte im Fall einer Verletzung zwingender Parifizierungsgrundsätze immer schon dann möglich, wenn hervorkommt, dass die Parifizierung nicht mit der tatsächlichen Sachlage übereinstimmt. Ein solcher Fall liege hier vor. Durch die Nichtschaffung der ursprünglich geplanten weiteren Objekte (eine Ausführung wäre wohl noch von der Größenordnung her möglich, nicht aber in der Qualität der seinerzeitigen Baupläne) könnten zwar die Eigentümer, die ihre Objekte nicht im Block C haben, am größten Teil der Aufwendungen für die Liegenschaft nicht partizipieren; dies sei aber nicht die Folge eines unrichtigen Verteilungsschlüssels, sondern einer unrichtigen, den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechenden Nutzwertverteilung. Die Bereinigung dieser Problematik könne nur durch eine gesondert zu beantragende Neufestsetzung (hier Neuparifizierung) der Nutzwerte erfolgen. Was die Schaffung abweichender Abrechnungseinheiten betreffe, könne dadurch weder eine Abrechnungserleichterung noch eine höhere Kostenverteilungsgerechtigkeit bewirkt werden. Letztere lasse sich ebenfalls nur durch eine Korrektur der Nutzwerte erreichen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 seien die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Bereits im verfahrenseinleitenden Antrag habe die Antragstellerin festgehalten, dass sie nicht die Meinung vertrete, es liege ohnehin schon eine bindende Vereinbarung über eine andere Aufteilung der Betriebs- und Erhaltungskosten vor. Soweit sie im Rechtsmittelverfahren damit argumentiere, schon bei ergänzender Vertragsauslegung sei davon auszugehen, dass eine Verrechnung der Betriebskosten wie jetzt beantragt zu erfolgen habe, stehe dem das Neuerungsverbot entgegen; außerdem wäre ein solches Begehren nicht im Außerstreitverfahren zu erledigen. Gemäß Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 seien die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Bereits im verfahrenseinleitenden Antrag habe die Antragstellerin festgehalten, dass sie nicht die Meinung vertrete, es liege ohnehin schon eine bindende Vereinbarung über eine andere Aufteilung der Betriebs- und Erhaltungskosten vor. Soweit sie im Rechtsmittelverfahren damit argumentiere, schon bei ergänzender Vertragsauslegung sei davon auszugehen, dass eine Verrechnung der Betriebskosten wie jetzt beantragt zu erfolgen habe, stehe dem das Neuerungsverbot entgegen; außerdem wäre ein solches Begehren nicht im Außerstreitverfahren zu erledigen.

Die von der Antragstellerin bekämpfte Feststellung, das Vorhandensein von Mindestanteilen, zu denen die Objekte nicht errichtet wurden, habe seit Jahrzehnten bei der Verwaltung zu Problemen und Auseinandersetzungen geführt, werde mangels Entscheidungsrelevanz nicht übernommen.

Der Streitfall selbst sei in Anlehnung an die Entscheidung 5 Ob 213/98d lösen. Auch dort sei es um die Frage gegangen, ob bzw in welchem Umfang die Aufwendungen für die Liegenschaft hinsichtlich jener Anteile zu bezahlen sind, zu denen nicht oder nicht mehr existente Wohnungseigentumsobjekte gehören. Der Oberste Gerichtshof habe dazu ausgeführt, dass die fehlende Möglichkeit, von Aufwendungen überhaupt zu partizipieren, nicht die Folge eines unrichtigen Verteilungsschlüssels, sondern einer unrichtigen Nutzwertverteilung sei. Die Bereinigung dieser Problematik könne nur durch eine der wahren Rechtslage entsprechende Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgen. Diese Überlegungen träfen auch hier zu. Die verfahrensgegenständlichen Probleme bei der Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen auf die Mit- und Wohnungseigentümer ergäben sich nicht auf Grund eines unrichtigen Aufteilungsschlüssels oder aus dem Vorliegen nur einer einheitlichen Abrechnungseinheit, sondern aus dem Umstand, dass entgegen der Parifizierung nach Mietwerten ein Teil der Wohnungseigentumsobjekte niemals errichtet wurde. Das Erstgericht habe daher den Sachantrag zu Recht abgewiesen.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Die vertretene Rechtsansicht könne sich nämlich nur auf eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes stützen. Dort (zu 5 Ob 213/98d) sei - abweichend vom hier vorliegenden Sachverhalt - außerdem kein Wohnungseigentümer vorhanden gewesen, mit dessen Anteilen (überhaupt) kein in der Realität vorhandenes Wohnungseigentumsobjekt verbunden war.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat die Antragstellerin Revisionsrekurs mit dem primären Antrag erhoben, ihn in einer Stattgebung des Haupt- oder Eventualbegehrens abzuändern; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Zu diesem Rechtsmittel hat sich nur die zu OZl 23 angeführte Antragsgegnerin geäußert. Sie hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er erweist sich in dem hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags auch als berechtigt.

Die Rechtsmittelausführungen der Antragstellerin (die nicht beachtlich sind, soweit sie sich mit einem Verweis auf den Inhalt des Rekurses an die zweite Instanz begnügen: RIS-Justiz RS0043579, insbesondere 1 Ob 15/02s mwN) lassen sich so zusammenfassen, dass sie meint, die Kostenverteilungsgerechtigkeit verlange die Schaffung einer besonderen Abrechnungseinheit bzw die Festsetzung eines von der gesetzlichen Vorgabe abweichenden Aufteilungsschlüssels für die Betriebskosten, weil es nicht angehe, dass Miteigentümer, die über kein nutzbares Wohnungseigentumsobjekt verfügen, nach Maßgabe ihres Miteigentumsanteils mit den Aufwendungen für die Liegenschaft belastet werden. Die Entscheidung 5 Ob 213/98d (immolex 1999, 142/99 = MietSlg 51.512) betreffe einen nicht vergleichbaren Fall. Auf den hier zu beurteilenden Sachverhalt treffe vor allem die Annahme einer unrichtigen Parifizierung nicht zu. Es seien nur einige der parifizierten Wohnungseigentumsobjekte noch nicht errichtet worden. Dass die noch fehlenden Objekte nicht mehr errichtet werden, stehe keineswegs fest. Bis zur Errichtung stelle sich jedoch das Problem, dass die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach dem Anteilsschlüssel (das Abweichen von der bisher geübten Praxis) ungerecht sei. Deswegen den Miteigentümern eine von ihnen nicht gewünschte, auf eine Enteignung hinauslaufende Neuparifizierung aufzuzwingen, sei nicht sachgerecht.

Dem hält jene Antragsgegnerin, die sich am Rechtsmittelverfahren beteiligt hat, im Wesentlichen die schon vom Rekursgericht gebrauchten Argumente entgegen. Sie Entscheidung 5 Ob 213/98d sei sehr wohl einschlägig; der Antragstellerin gehe es nur darum, sich die langjährige Praxis sanktionieren zu lassen, dass sie als weitaus größte Anteilseigentümerin in Ansehung der nicht errichteten Objekte nur zur Begleichung der Grundsteuer beiträgt.

Zu diesen Argumenten wurde erwogen:

Auszugehen ist davon, dass zwischen den Nutzungsmöglichkeiten jener Miteigentümer, die über real existierende Wohnungseigentumsobjekte verfügen, und jener, deren Objekte sich (Jahrzehnte nach der Parifizierung und Wohnungseigentumsbegründung) noch immer im Planungsstadium befinden, gravierende Unterschiede bestehen. Die Unbilligkeit einer Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach dem Anteilsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG 2002 ist daher nicht von der Hand zu weisen. In einem solchen Fall bietet das Gesetz die Möglichkeit, den Aufteilungsschlüssel (sofern ein Einvernehmen der Miteigentümer nicht zu erzielen ist) durch eine Entscheidung des Gerichtes neu festzusetzen (§ 37 Abs 5 WEG 2002); ausnahmsweise kommt auch die Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit in Betracht, die zwar primär der (im Anlassfall wohl nicht erreichbaren) Verwaltungsvereinfachung dient, in besonders gelagerten Fällen aber auch auf Argumente der Kostenverteilungsgerechtigkeit gestützt werden kann (5 Ob 472/97s = MietSlg 49/45). Auszugehen ist davon, dass zwischen den Nutzungsmöglichkeiten jener Miteigentümer, die über real existierende Wohnungseigentumsobjekte verfügen, und jener, deren Objekte sich (Jahrzehnte nach der Parifizierung und Wohnungseigentumsbegründung) noch immer im Planungsstadium befinden, gravierende Unterschiede bestehen. Die Unbilligkeit einer Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach dem Anteilsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 ist daher nicht von der Hand zu weisen. In einem solchen Fall bietet das Gesetz die Möglichkeit, den Aufteilungsschlüssel (sofern ein Einvernehmen der Miteigentümer nicht zu erzielen ist) durch eine Entscheidung des Gerichtes neu festzusetzen (Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002); ausnahmsweise kommt auch die Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit in Betracht, die zwar primär der (im Anlassfall wohl nicht erreichbaren) Verwaltungsvereinfachung dient, in besonders gelagerten Fällen aber auch auf Argumente der Kostenverteilungsgerechtigkeit gestützt werden kann (5 Ob 472/97s = MietSlg 49/45).

Genau darauf zielt das Begehren der Antragstellerin (dass hierfür ihr Eventualantrag besser geeignet erscheint als ihr Hauptantrag, sei hier nur erwähnt). Es blieb nur deshalb ungeprüft, weil die Vorinstanzen meinten, eine ungerechte Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen, die ihre Ursache in einer nicht dem Gesetz entsprechenden Parifizierung (Nutzwertfestsetzung bzw -berechnung) hat, lasse sich nur durch eine Korrektur der Nutzwerte beseitigen. Das trifft dann, wenn die Parifizierung (Nutzwertermittlung) tatsächlich unrichtig ist, zwar zu (5 Ob 213/98d); im

gegenständlichen Fall reichen jedoch die Entscheidungsgrundlagen für eine solche Annahme nicht aus.

Dass die Parifizierung und Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage der behördlich bewilligten Baupläne (also noch vor Errichtung der Bauwerke) zulässig war (siehe dazu etwa 3 Ob 252/98 = SZ 71/213 mwN), wurde auch von den Vorinstanzen nicht in Frage gestellt. Unrichtig und damit korrekturbedürftig könnte die Parifizierung (falls keine anderen Fehler vorliegen) daher nur durch den Untergang von Wohnungseigentumsobjekten bzw den gleich zu behandelnden Fall einer definitiven Unmöglichkeit bzw Aufgabe des Vorhabens ihrer Errichtung geworden sein (3 Ob 252/98; 5 Ob 109/03w = bbl 2004/81 mwN). Dazu fehlen, wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, eindeutige Feststellungen. Dass es keine konkreten Pläne und Bemühungen gibt, die noch fehlenden Reihenhäuser zu bauen, lässt sich ebenso wenig als definitives Scheitern der Errichtung deuten wie die in den Rechtsausführungen des Erstgerichtes enthaltene Bemerkung, die Ausführung der (noch fehlenden) Objekte wäre "wohl von der Größenordnung her, aber nicht der Qualität der damaligen Baupläne möglich". Die von der Antragstellerin aus Gründen der Kostenverteilungsgerechtigkeit angestrebte Festsetzung einer besonderen Abrechnungseinheit oder eines von § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichenden Schlüssels für die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen kann daher auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse noch nicht als obsolet oder gar unzulässig beurteilt werden. Dass die Parifizierung und Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage der behördlich bewilligten Baupläne (also noch vor Errichtung der Bauwerke) zulässig war (siehe dazu etwa 3 Ob 252/98 = SZ 71/213 mwN), wurde auch von den Vorinstanzen nicht in Frage gestellt. Unrichtig und damit korrekturbedürftig könnte die Parifizierung (falls keine anderen Fehler vorliegen) daher nur durch den Untergang von Wohnungseigentumsobjekten bzw den gleich zu behandelnden Fall einer definitiven Unmöglichkeit bzw Aufgabe des Vorhabens ihrer Errichtung geworden sein (3 Ob 252/98; 5 Ob 109/03w = bbl 2004/81 mwN). Dazu fehlen, wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, eindeutige Feststellungen. Dass es keine konkreten Pläne und Bemühungen gibt, die noch fehlenden Reihenhäuser zu bauen, lässt sich ebenso wenig als definitives Scheitern der Errichtung deuten wie die in den Rechtsausführungen des Erstgerichtes enthaltene Bemerkung, die Ausführung der (noch fehlenden) Objekte wäre "wohl von der Größenordnung her, aber nicht der Qualität der damaligen Baupläne möglich". Die von der Antragstellerin aus Gründen der Kostenverteilungsgerechtigkeit angestrebte Festsetzung einer besonderen Abrechnungseinheit oder eines von Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 abweichenden Schlüssels für die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen kann daher auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse noch nicht als obsolet oder gar unzulässig beurteilt werden.

Damit erweist sich die Sache als noch nicht entscheidungsreif. Anzumerken bleibt lediglich, dass das Vorbringen der Antragstellerin unabhängig vom hier erörterten Problem eines möglichen Untergangs der nicht errichteten Wohnungseigentumsobjekte (§ 35 WEG 2002, vormals § 21 WEG 1975) auf die Notwendigkeit einer Korrektur der Parifizierung schließen lässt. Es wurde nämlich erwähnt, dass ein mit dem Mindestanteil eines Reihenhauses Aspiranten verbundener Raum in der Tiefgarage den Wasserzähler beherbergt, also offenbar allgemein zugänglich sein muss und damit zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört. Die deshalb wahrscheinlich nicht zu umgehende Neuparifizierung kann sich allerdings auf die Korrektur dieses Fehlers beschränken (vgl 5 Ob 2346/96b = wobl 1997, 283/122 [Call]; 5 Ob 279/00s = SZ 73/174; 5 Ob 52/01k = wobl 2001/202 [Call]), sodass die bisherige Parifizierung in ihren Grundzügen weiter bestehen bliebe. Dann würde sich weiterhin das Problem einer unbilligen Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen stellen; eine Entscheidung über die Sachanträge der Antragstellerin würde sich damit nicht erübrigen. Damit erweist sich die Sache als noch nicht entscheidungsreif. Anzumerken bleibt lediglich, dass das Vorbringen der Antragstellerin unabhängig vom hier erörterten Problem eines möglichen Untergangs der nicht errichteten Wohnungseigentumsobjekte (Paragraph 35, WEG 2002, vormals Paragraph 21, WEG 1975) auf die Notwendigkeit einer Korrektur der Parifizierung schließen lässt. Es wurde nämlich erwähnt, dass ein mit dem Mindestanteil eines Reihenhauses Aspiranten verbundener Raum in der Tiefgarage den Wasserzähler beherbergt, also offenbar allgemein zugänglich sein muss und damit zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört. Die deshalb wahrscheinlich nicht zu umgehende Neuparifizierung kann sich allerdings auf die Korrektur dieses Fehlers beschränken vergleiche 5 Ob 2346/96b = wobl 1997, 283/122 [Call]; 5 Ob 279/00s = SZ 73/174; 5 Ob 52/01k = wobl 2001/202 [Call]), sodass die bisherige Parifizierung in ihren Grundzügen weiter bestehen bliebe. Dann würde sich weiterhin das Problem einer unbilligen Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen stellen; eine Entscheidung über die Sachanträge der Antragstellerin würde sich damit nicht erübrigen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E75109

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00220.04W.1109.000

Im RIS seit

09.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2012

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