jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/11/20 5Ob159/02x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller

1. Mag. Dr. Wolfgang G*****, 2. Mag. DDr. Ingeborg G*****, 3. L.***** GmbH, ***** alle vertreten durch Mag. DDr. Ingeborg Guhswald, Rechtsanwältin in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Erich S*****, Mag. Edith S*****, 2. Dr. Walter C*****, 3. Dr. Werner B*****, Mag. Elfriede B*****, 4. Dr. Paul W*****, Dr. Silvia W*****, 5. Dr. Gerhard P*****, Brigitte P*****, 6. Mag. Christian P*****, 7. Elisabeth K*****, 8. Ing. Sandor N*****, Margit N*****, 9. Dkfm Dr. Karl B*****, 10. Verlassenschaft nach Prof. Dr. Herbert K*****, 11. Ing. Alfred Z*****, 12. Dkfm Eberhard H*****, 13. Hans Hermann H*****, 14. Ernst W*****, Helga W*****, 15. Mag. Judith K*****, Josef K*****, 16. Dr. Ilse K*****, Neunt- und Fünfzehntantragsgegner vertreten durch Wille & Brandstätter, Rechtsanwälte OEG in Wien, Vierzehntantragsgegnerin vertreten durch Dr. Harald Gerl, Rechtsanwalt in Graz, wegen Rechtswirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 (§ 52 Abs 1 Z 5 WEG 2002), infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. April 2002, GZ 40 R 95/02w-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 4. Jänner 2002, GZ 9 Msch 57/00m-20, abgeändert wurde, nachstehenden1. Mag. Dr. Wolfgang G*****, 2. Mag. DDr. Ingeborg G*****, 3. L.***** GmbH, ***** alle vertreten durch Mag. DDr. Ingeborg Guhswald, Rechtsanwältin in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Erich S*****, Mag. Edith S*****, 2. Dr. Walter C*****, 3. Dr. Werner B*****, Mag. Elfriede B*****, 4. Dr. Paul W*****, Dr. Silvia W*****, 5. Dr. Gerhard P*****, Brigitte P*****, 6. Mag. Christian P*****, 7. Elisabeth K*****, 8. Ing. Sandor N*****, Margit N*****, 9. Dkfm Dr. Karl B*****, 10. Verlassenschaft nach Prof. Dr. Herbert K*****, 11. Ing. Alfred Z*****, 12. Dkfm Eberhard H*****, 13. Hans Hermann H*****, 14. Ernst W*****, Helga W*****, 15. Mag. Judith K*****, Josef K*****, 16. Dr. Ilse K*****, Neunt- und Fünfzehntantragsgegner vertreten durch Wille & Brandstätter, Rechtsanwälte OEG in Wien, Vierzehntantragsgegnerin vertreten durch Dr. Harald Gerl, Rechtsanwalt in Graz, wegen Rechtswirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 2002), infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. April 2002, GZ 40 R 95/02w-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 4. Jänner 2002, GZ 9 Msch 57/00m-20, abgeändert wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluss dahin abgeändert, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Die Parteien des Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft N***** W*****gasse 8 in *****.

Ursprünglich sollte auf dieser und der Nachbarliegenschaft W*****gasse 25 eine gemeinsame Wohnungseigentumsanlage errichtet werden, weswegen aus Ersparnisgründen gemeinsame Versorgungsleitungen für die Liegenschaft W*****gasse 25 und N***** W*****gasse 8 errichtet wurden. Der Kanal, die Wasserleitung, die Gasleitung und die Telekabelinstallationen für die Liegenschaft N***** W*****gasse 8 verlaufen über die Liegenschaft W*****gasse 25. Stromleitung und die Telefonleitung führen über die Liegenschaft N***** W*****gasse 8 auf die Liegenschaft W*****gasse 25. Trotz rechtlicher Trennung der beiden Liegenschaften wurde verabsäumt, eine rechtliche Absicherung der gemeinsamen Versorgungsleitungen durch Servitutsregelungen vorzunehmen.

Die Wohnungseigentumsorganisatorin und Errichterin der Wohnhäuser, D***** GmbH, erhob im Jahr 1989 eine Klage gegen die damaligen Miteigentümer der Liegenschaft W*****gasse 25 auf insgesamt S 1,820.567,60 als offenen Restbetrag aus der Schlussrechnung für die Errichtung der Wohnhausanlage W*****gasse 25. Die Mit- und Wohnungseigentümer wendeten Gewährleistungsansprüche unter anderem wegen der Gemeinsamkeit der Versorgungseinrichtungen mit der Nachbarliegenschaft ein. Das Verfahren 15 Cg 4/93t des Handelsgerichtes Wien endete mit einem Vergleich, in dem sich die D***** GmbH gegenüber den Miteigentümern des Hauses W*****gasse 25 verpflichtete, auf eigene Kosten die Leitungen zu trennen und einen Geldbetrag von S 900.000 an einen Treuhänder zu erlegen. Die Durchführung dieser Arbeiten scheiterte aber am Widerspruch unter anderem der Zweitantragstellerin, deren Garten (Wohnungseigentumszubehör) durch Arbeiten für längere Zeit in Anspruch genommen worden wäre, möglicherweise auch Bäume gefällt hätten werden müssen, vor allem aber sollte auch dauernd unmittelbar vor ihrer Terrasse ein Wasserschacht mit einer Abdeckung von 1,5 x 1,5 m errichtet werden, der auch dauernd zugänglich sein musste. Zwischen den Eigentümern der benachbarten Liegenschaften kam es nun zu Gesprächen über die Möglichkeit einer Servitutseinräumung, die die Aufrechterhaltung des Zustandes vorsah und eine rechtliche Absicherung darstellte. Die D***** Gesellschaft mbH verpflichtete sich, die Kosten der Vertragserrichtung zu übernehmen und S 900.000 an einen Treuhänder zu bezahlen. Diese Zahlung erfolgte auch auf das Treuhandkonto der Zweitantragstellerin, allerdings unter der Bedingung, dass alle Eigentümer beider Liegenschaften dem Servitutsvertrag zustimmten und die Baugesellschaft aus der Verpflichtung zur Trennung entlassen werde. Nachdem alle Eigentümer des Hauses W*****gasse 25 dem Servitutsvertrag zugestimmt hatten, legten sich zwei Wohnungseigentümer des Hauses N***** W*****gasse 8 quer und verlangten, dass ein Teil der von den Eigentümern W*****gasse 25 erwirkten Zahlung von S 900.000 auch dem Haus N***** W*****gasse 8 zukommen sollte. Dies wurde von den Liegenschaftsnachbarn abgelehnt. Daneben bestand noch Uneinigkeit über EDV-Leitungen, die aber nicht die D***** Gesellschaft mbH verlegt hatte, sondern ein Wohnungseigentümer des Hauses W*****gasse 25 auf seine Kosten, und zwar offenkundig auf der Liegenschaft N***** W*****gasse 8.

Die beiden Wohnungseigentümer des Hauses N***** W*****gasse 8, die sich dem Servitutsvertrag als einzige widersetzten, erhoben nun eine Klage wegen Gewährleistung und Schadenersatz gegen die D***** Gesellschaft mbH, mit der sie in zwei Instanzen abgewiesen wurden. Die D***** Gesellschaft mbH befindet sich seither in Liquidation. Diese beiden Wohnungseigentümer entwarfen nun einen Umlaufbeschluss, nämlich den verfahrensgegenständlichen und übermittelten ihn allen Wohnungseigentümern zur Zustimmung. Alle außer den Antragstellern stimmten zu.

Der Umlaufbeschluss vom 2. 11. 2000 lautet wie folgt:

"Die D***** Gesellschaft mbH ***** wird beauftragt, ihrer Zusage entsprechend auf ihre Kosten und unter Schad- und Klagloshaltung der Miteigentümer der Liegenschaften N***** W*****gasse 8 und W*****gasse 25 die Arbeiten zur Trennung der Kanalanlage der beiden Liegenschaften sowie der übrigen bisher gemeinsamen Versorgungsleitungen durchzuführen sowie die zur Verbindung der Liegenschaften W*****gasse und E*****gasse über das Grundstück N***** W*****gasse 8 führende EDV-Leitung zu entfernen."

Danach wurden Verhandlungen mit der D***** Gesellschaft mbH i.L. über die Modalitäten der Trennung aufgenommen, Probleme mit dem EDV-Kabel wurden dabei nicht gelöst. Schließlich forderte die D***** Gesellschaft mbH die Zweitantragstellerin auf, die insgesamt S 996.000, die bei ihr treuhändig erlagen, rückzuüberweisen, da es zu einer einheitlichen Vorgangsweise nicht komme

Die Wohnungseigentümer des Hauses W*****gasse 25 stimmen nicht zu, dass der erliegende Geldbetrag für die Leitungstrennung verwendet wird oder die Wohnungseigentümer N***** W*****gasse 8 einen Teil davon erhalten. Sie hätten den Betrag gerichtlich ersiegt. Die D***** Gesellschaft mbH verlangt nun einen einheitlichen Beschluss aller Wohnungseigentümer beider Liegenschaften über die Vorgangsweise und weigert sich endgültig, das nicht von ihr verlegte EDV-Kabel zu entfernen.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller, den bezeichneten Umlaufbeschluss vom 2. 11. 2000 der Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses N***** W*****gasse 8 in ***** als rechtsunwirksam aufzuheben. Die im Beschluss enthaltenen Arbeiten seien nicht erforderlich, die Leitungen seien behördlich genehmigt und funktionierten seit 12 Jahren ohne Beanstandung. Im dicht verbauten Gebiet sei eine derartige Leitungsführung üblich. Gewährleistungsansprüche gegen die D***** Gesellschaft mbH bestünden nicht mehr. Es liege lediglich ein Rechtsmangel vor, der durch Abschluss eines Servitutsvertrages mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaft zu beheben sei. Alle Eigentümer beider Liegenschaften mit Ausnahme der Neunt- und Fünfzehntantragsgegner seien mit dem Abschluss eines Servitutsvertrags einverstanden. Die Kosten der Leitungstrennung seien durch die Rücklage nicht gedeckt. Sie würden auch nicht allein von der beschließenden Mehrheit getragen. Der erliegende Geldbetrag von S 900.000 sei für die Wohnungseigentümer der Liegenschaft W*****gasse 25 bezahlt worden, damit diese auf die Trennung der Leitungen verzichteten und einem Servitutsvertrag zustimmten. Der treuhändige Erlag komme nicht den Eigentümern des Hauses N***** W*****gasse zu und könne von diesen nicht für die Leitungstrennung verwendet werden. Insofern sei bei Versendung des Umlaufbeschlusses eine unrichtige Information erteilt worden.

Weiters müsse die Zweitantragstellerin die aus Anlass der Leitungstrennung notwendigen Arbeiten nicht dulden, weil es dadurch zu einer erheblichen dauernden Beeinträchtigung ihrer Gartenbenützung komme.

Auch liege eine Zustimmung des Baumeisters D*****, die den Inhalt des Beschlusses decke, nicht vor.

Erst-, Neunt- und Fünfzehntantragsgegner bestritten das Begehren und beantragten dessen Abweisung. Inhaltlich handle es sich um die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Errichter der Wohnhausanlage, die D***** Gesellschaft mbH auf Errichtung getrennter Versorgungsleitungen, sohin auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes allgemeiner Teile der Liegenschaft. Dieser Gewährleistungsanspruch sei von der D***** Gesellschaft mbH grundsätzlich auch nicht bestritten und schon vor längerer Zeit sei zu diesem Zweck ein Betrag von S 900.000 bei der Zweitantragstellerin treuhändig erlegt. Den Miteigentümern würden daher keine Kosten entstehen. Bis zur Fassung des angefochtenen Beschlusses hätten sich die Miteigentümer auch noch nicht auf einen bestimmten Gewährleistungsbehelf geeinigt. Es handle sich daher beim Inhalt des Beschlusses um einen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, der inhaltlich nicht überprüft werden könne.

Der Viertantragsgegner schloss sich dem Vorbringen der Neunt- und Fünftantragsgegner an, es drohe überdies ein Kappen der Versorgungsleitungen durch einen Miteigentümer der Nachbarliegenschaft.

Die übrigen Antragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren. Das Erstgericht gab dem Aufhebungsbegehren der Antragsteller statt. Beim Inhalt des Mehrheitsbeschlusses handle es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung. Zwar sei die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen zur erstmaligen Herstellung eines mängelfreien Zustands allgemeiner Teile der Liegenschaft grundsätzlich eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Erhaltung, dies jedoch nur dann, wenn keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen davon umfasst seien und den Miteigentümern keine zusätzlichen Kosten entstünden. Diese Voraussetzungen träfen nicht zu. Zum einen enthalte der Umlaufbeschluss auch die Beauftragung der D***** Gesellschaft mbH mit der Entfernung einer EDV-Leitung, wobei es sich keineswegs um anerkannte Gewährleistungsansprüche handle. Eine Entfernung dieser Leitung müsste erst im Prozessweg gegenüber der D***** Gesellschaft mbH i.L. durchgesetzt werden, wobei ein Gewährleistungsanspruch diesbezüglich an der Verfristung scheitern würde.

Darüber hinaus befinde sich die D***** Gesellschaft mbH seit Jahren in Liquidation, weshalb die Beauftragung dieser Gesellschaft mit umfangreichen Bauarbeiten sowohl faktisch als auch rechtlich problematisch erscheine. Über diesen Umstand seien die Miteigentümer vor Fassung des Umlaufbeschlusses offensichtlich nicht informiert worden. Ebenso sei völlig ungeklärt, wie hoch die Kosten der Trennung der Versorgungsleitungen derzeit seien und ob mit dem bei der Zweitantragstellerin treuhändig erlegten Betrag das Auslangen gefunden werden könne. Es sei somit keineswegs sichergestellt, dass den Miteigentümern bei Durchführung des Umlaufbeschlusses nicht doch zusätzliche Kosten entstehen würden.

Mit der Trennung der Leitungen seien bauliche Veränderungen verbunden, die über den Erhaltungszweck hinausgingen, etwa die Errichtung eines Wasserzählerschachts im Garten der Zweitantragstellerin.

Inhalt des Mehrheitsbeschlusses sei tatsächlich eine Veränderung an gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des § 14 Abs 3 WEG. In diesem Fall sei ein Beschluss der Mehrheit nur dann zu genehmigen, wenn die Veränderung die Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtige und überdies die Kosten der Veränderung entweder aus der Rücklage gedeckt werden könnten oder die Kosten von der beschließenden Mehrheit getragen würden oder, wenn es sich überhaupt um eine Verbesserung handle, müsse diese allen Miteigentümern zum Vorteil gereichen. Alle diese Voraussetzungen seien von den Antragsgegnern nicht unter Beweis gestellt worden. Es sei nicht einmal geklärt, wie sich das konkrete Bauprojekt konkret gestalten solle und wie hoch die Kosten dafür seien und wie diese Kosten konkret finanziert werden sollten.Inhalt des Mehrheitsbeschlusses sei tatsächlich eine Veränderung an gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des Paragraph 14, Absatz 3, WEG. In diesem Fall sei ein Beschluss der Mehrheit nur dann zu genehmigen, wenn die Veränderung die Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtige und überdies die Kosten der Veränderung entweder aus der Rücklage gedeckt werden könnten oder die Kosten von der beschließenden Mehrheit getragen würden oder, wenn es sich überhaupt um eine Verbesserung handle, müsse diese allen Miteigentümern zum Vorteil gereichen. Alle diese Voraussetzungen seien von den Antragsgegnern nicht unter Beweis gestellt worden. Es sei nicht einmal geklärt, wie sich das konkrete Bauprojekt konkret gestalten solle und wie hoch die Kosten dafür seien und wie diese Kosten konkret finanziert werden sollten.

Bei der Veränderung handle es sich überdies um eine solche, die die Zweitantragstellerin übermäßig beeinträchtige.

Der bestehende Rechtsmangel könne durch Unterfertigung des vorliegenden Servitutsvertrages unproblematisch behoben werden. Es sei daher nicht erkennbar, dass die vorgesehene faktische Trennung der Leitungen als Verbesserung zu qualifizieren sei, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereiche, zumal alle Miteigentümer der Nachbarliegenschaft W*****gasse 25 zur Unterfertigung eines solchen Vertrags bereit seien.

Der Widerspruch der Antragsteller sei daher gerechtfertigt. Das gegen diesen Sachbeschluss angerufene Gericht zweiter Instanz änderte den Sachbeschluss dahin ab, dass es den verfahrenseinleitenden Antrag auf Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses abwies. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Die beschlossene Maßnahme sei als eine der ordentlichen Verwaltung zu werten. Die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer hätte damit die Wahl getroffen, den ordnungsgemäßen Zustand durch Trennung der Leitungen auf Kosten des Errichters vornehmen zu lassen. Gleichzeitig sei damit von der Variante abgegangen worden, die Behebung des Mangels durch Abschluss eines Servitutsvertrags mit den Miteigentümern der Nachbarliegenschaft vorzunehmen. Mit diesem Mehrheitsbeschluss hätten die Eigentümer die Art der Behebung als Gewährleistungsanspruch gegenüber der D***** Bau Gesellschaft mbH festgelegt. Auf die Frage der Durchführung oder Durchführbarkeit, die Verwendung der erlegten S 900.000, des Kostenaufwands, die Frage der Beeinträchtigung der Zweitantragstellerin, die Notwendigkeit behördlicher Bewilligung etc komme es nicht an. Die Antragsteller hätten die Sechsmonatsfrist des § 13b Abs 4 lit b WEG 1975 versäumt, weil sie erstmals im Schriftsatz vom 6. 6. 2001 eine Verletzung der in § 13b Abs 3 WEG normierten Vorschriften gerügt hätten. Außerdem sei nicht erwiesen, dass der Fehler für das Abstimmungsverhältnis kausal gewesen sei.Die beschlossene Maßnahme sei als eine der ordentlichen Verwaltung zu werten. Die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer hätte damit die Wahl getroffen, den ordnungsgemäßen Zustand durch Trennung der Leitungen auf Kosten des Errichters vornehmen zu lassen. Gleichzeitig sei damit von der Variante abgegangen worden, die Behebung des Mangels durch Abschluss eines Servitutsvertrags mit den Miteigentümern der Nachbarliegenschaft vorzunehmen. Mit diesem Mehrheitsbeschluss hätten die Eigentümer die Art der Behebung als Gewährleistungsanspruch gegenüber der D***** Bau Gesellschaft mbH festgelegt. Auf die Frage der Durchführung oder Durchführbarkeit, die Verwendung der erlegten S 900.000, des Kostenaufwands, die Frage der Beeinträchtigung der Zweitantragstellerin, die Notwendigkeit behördlicher Bewilligung etc komme es nicht an. Die Antragsteller hätten die Sechsmonatsfrist des Paragraph 13 b, Absatz 4, Litera b, WEG 1975 versäumt, weil sie erstmals im Schriftsatz vom 6. 6. 2001 eine Verletzung der in Paragraph 13 b, Absatz 3, WEG normierten Vorschriften gerügt hätten. Außerdem sei nicht erwiesen, dass der Fehler für das Abstimmungsverhältnis kausal gewesen sei.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für nicht zulässig, weil eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht zu klären sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung und Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Neunt- und Fünfzehntantragsgegner beantragten, dem Revisionsrekurs der Antragsteller nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Frage, ob Maßnahmen wie die im gegenständlichen Fall beschlossene Trennung von Versorgungsleitungen zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft gehören, eine erhebliche Rechtsfrage darstellt.

Der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

Nur Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (§ 14 Abs 1 WEG 1975, nun § 28 WEG 2002) muss die überstimmte Minderheit der Wohnungseigentümer abgesehen von einer Anfechtbarkeit wegen formalen Mängeln und Verstoßes gegen Gesetzesrecht, dulden. Hat hingegen ein Beschluss der Mehrheit Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 14 Abs 3 WEG 1975, nun § 29 WEG 2002) zum Gegenstand, so kann ein solcher Beschluss von der überstimmten Minderheit wegen Verstoßes gegen die im § 29 Abs 2 und 3 WEG 2002 festgelegten Kriterien bekämpft und die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses beantragt werden.Nur Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (Paragraph 14, Absatz eins, WEG 1975, nun Paragraph 28, WEG 2002) muss die überstimmte Minderheit der Wohnungseigentümer abgesehen von einer Anfechtbarkeit wegen formalen Mängeln und Verstoßes gegen Gesetzesrecht, dulden. Hat hingegen ein Beschluss der Mehrheit Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (Paragraph 14, Absatz 3, WEG 1975, nun Paragraph 29, WEG 2002) zum Gegenstand, so kann ein solcher Beschluss von der überstimmten Minderheit wegen Verstoßes gegen die im Paragraph 29, Absatz 2 und 3 WEG 2002 festgelegten Kriterien bekämpft und die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses beantragt werden.

Weil im vorliegenden Fall keineswegs feststeht, dass die Kosten der beabsichtigten Maßnahmen zur Trennung der mit der Nachbarliegenschaft gemeinsamen Versorgungsleitungen aus der Rücklage gedeckt werden können oder die überstimmten Antragsteller keine Kosten treffen würden und schon wegen der Beeinträchtigung der Erstantragstellerin keineswegs eindeutig eine Vorteilhaftigkeit für sämtliche Wohnungseigentümer bejaht werden kann, ist der rechtliche Weiterbestand des verfahrensgegenständlichen Mehrheitsbeschlusses von einer Qualifizierung der beschlossenen Maßnahme als solche der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung entscheidend. Für diese Unterscheidung ist im vorliegenden Fall maßgeblich, dass Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vorgenommen werden sollen, die vornehmlich nicht einem Erhaltungszweck dienen, weil die mit der Nachbarliegenschaft gemeinsamen Versorgungsleitungen seit über 10 Jahren klaglos funktionieren und auch kein Umstand gegen einen rechtlich möglichen Weiterbestand der Versorgungssituation spricht.

Nun bedeutet "Erhaltung" nicht, dass nicht auch Veränderungen umfasst sein dürften, weil § 29 Abs 1 ausdrücklich von "Veränderungen, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen" spricht. So können auch Erneuerungsarbeiten, sofern zweckmäßig und wirtschaftlich geboten, doch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es dadurch zu einer völligen Erneuerung oder Neuerrichtung kommt (MietSlg 38.633; 38.634). Auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes kann demnach uU ordentliche Verwaltung sein (vgl auch WoBl 2002/30, 91 [Call] ua). Aus § 3 MRG, auf den § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 verweist, ist der Grundsatz zu gewinnen, dass die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard, und zwar nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu erfolgen hat. Damit ist nicht nur, wie die Rechtsprechung wiederholt ausgesprochen hat, ein elastischer, sich den jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassender Erhaltungsbegriff (vgl zuletzt WoBl 2002/30, 91 [Call]), normiert, sondern auch gefordert, dass die Maßnahme rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu entsprechen haben. Nun steht im vorliegenden Fall fest, dass weder technische Gegebenheiten eine Erneuerung erfordern, weil die Anlage problemlos funktioniert noch der rechtliche Zustand unhaltbar wäre, weil die Eigentümer der Nachbarliegenschaft einer Servitutseinräumung zustimmen. Unter dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt erscheint die Maßnahme überdies keineswegs zweckmäßig und geboten, steht doch eine andere Sanierungsmöglichkeit, die jedenfalls wesentlich kostengünstiger bewirkt werden kann, zur Verfügung. Es ergibt sich daher zusammenfassend, dass die beabsichtigte

Änderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft über die ordentliche Erhaltung hinausgeht, weil Zweckmäßigkeits- und Wirtschaftlichkeitsgründe gegen die beabsichtigte Trennung der mit der Nachbarliegenschaft gemeinsamen, jedoch problemlos funktionsfähigen Versorgungsleitungen sprechen (vgl dazu die in Hausmann/Vonkilch Rz 49 f zu § 29 WEG 2002 aufgeführten Beispielsfälle und Rechtsprechung).Nun bedeutet "Erhaltung" nicht, dass nicht auch Veränderungen umfasst sein dürften, weil Paragraph 29, Absatz eins, ausdrücklich von "Veränderungen, die über die in Paragraph 28, genannten Angelegenheiten hinausgehen" spricht. So können auch Erneuerungsarbeiten, sofern zweckmäßig und wirtschaftlich geboten, doch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es dadurch zu einer völligen Erneuerung oder Neuerrichtung kommt (MietSlg 38.633; 38.634). Auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes kann demnach uU ordentliche Verwaltung sein vergleiche auch WoBl 2002/30, 91 [Call] ua). Aus Paragraph 3, MRG, auf den Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 verweist, ist der Grundsatz zu gewinnen, dass die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard, und zwar nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu erfolgen hat. Damit ist nicht nur, wie die Rechtsprechung wiederholt ausgesprochen hat, ein elastischer, sich den jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassender Erhaltungsbegriff vergleiche zuletzt WoBl 2002/30, 91 [Call]), normiert, sondern auch gefordert, dass die Maßnahme rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu entsprechen haben. Nun steht im vorliegenden Fall fest, dass weder technische Gegebenheiten eine Erneuerung erfordern, weil die Anlage problemlos funktioniert noch der rechtliche Zustand unhaltbar wäre, weil die Eigentümer der Nachbarliegenschaft einer Servitutseinräumung zustimmen. Unter dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt erscheint die Maßnahme überdies keineswegs zweckmäßig und geboten, steht doch eine andere Sanierungsmöglichkeit, die jedenfalls wesentlich kostengünstiger bewirkt werden kann, zur Verfügung. Es ergibt sich daher zusammenfassend, dass die beabsichtigte Änderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft über die ordentliche Erhaltung hinausgeht, weil Zweckmäßigkeits- und Wirtschaftlichkeitsgründe gegen die beabsichtigte Trennung der mit der Nachbarliegenschaft gemeinsamen, jedoch problemlos funktionsfähigen Versorgungsleitungen sprechen vergleiche dazu die in Hausmann/Vonkilch Rz 49 f zu Paragraph 29, WEG 2002 aufgeführten Beispielsfälle und Rechtsprechung).

Selbst die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands kann die ordnungsgemäße Erhaltung sprengen, wenn über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfasst sind und den Miteigentümern zusätzliche Kosten entstehen können (vgl WoBl 2002/60 mwN [Hausmann]; Hausmann/Vonkilch aaO Rz 111 zu § 28 WEG).Selbst die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands kann die ordnungsgemäße Erhaltung sprengen, wenn über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfasst sind und den Miteigentümern zusätzliche Kosten entstehen können vergleiche WoBl 2002/60 mwN [Hausmann]; Hausmann/Vonkilch aaO Rz 111 zu Paragraph 28, WEG).

Der verfahrensgegenständliche Mehrheitsbeschluss war daher über Anfechtung der Antragsteller aufzuheben. In diesem Sinn war die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen.

Anmerkung

E67676 5Ob159.02x

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00159.02X.1120.000

Dokumentnummer

JJT_20021120_OGH0002_0050OB00159_02X0000_000

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