

TE OGH 2002/9/12 5Ob181/02g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.09.2002

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 Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Manfred S*****, 2.) Herta S*****, 3.) Peter Z*****, 4.) Katharina Z*****, 5.) Karl W*****, alle vertreten durch Dr. Peter Kaupa, Rechtsanwalt in Baden, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Andreas R*****, 2.) Dr. Gabriela R*****, 3.) Dr. Johannes P*****, 4.) Melitta S*****, 5.) DI Johannes B*****, 6.) Karin B*****, alle vertreten durch Dr. Martin Schober, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, wegen Rechtswirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses (§ 26 Abs 1 Z 4 WEG = § 52 Abs 1 Z 4 WEG), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 24. April 2002, GZ 17 R 1/02x-40, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 28. September 2001, GZ 8 Msch 13/99m-33 und 45, bestätigt wurde, nachstehendenDer 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 Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Manfred S*****, 2.) Herta S*****, 3.) Peter Z*****, 4.) Katharina Z*****, 5.) Karl W*****, alle vertreten durch Dr. Peter Kaupa, Rechtsanwalt in Baden, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Andreas R*****, 2.) Dr. Gabriela R*****, 3.) Dr. Johannes P*****, 4.) Melitta S*****, 5.) DI Johannes B*****, 6.) Karin B*****, alle vertreten durch Dr. Martin Schober, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, wegen Rechtswirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG = Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 24. April 2002, GZ 17 R 1/02x-40, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 28. September 2001, GZ 8 Msch 13/99m-33 und 45, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegner wird Folge gegeben. Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Antrag, festzustellen, dass der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses ***** vom 11. 2. 1999, wonach die Sanierung der Setzungen im Bereich der Sickerschächte der allgemeinen Flächen vor den Garagen der Reihenhäuser top 1 bis top 4, welche die ausschließliche Zufahrtsfläche für die Benützer der Reihenhäuser top 1 bis top 4 bildet, aus der Rücklage zu bezahlen ist, rechtsunwirksam sei, abgewiesen wird.

Die Antragsteller sind schuldig, den Antragsgegnern die mit 5,6 EUR bestimmten Barauslagen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch ***** mit der Liegenschaftsadresse *****. Auf dieser Liegenschaft bestehen zwei Blöcke mit insgesamt 7 getrennten Wohnungseinheiten. Der Wohnblock I besteht aus vier getrennten Wohnungen in Reihenhausbauweise im hinteren Teil der Liegenschaft gelegen, mit eigener Zufahrt, deren Fläche im Folgenden A2 genannt wird. Wohnungseigentümer dieser Einheiten top 1 bis 4 sind die Antragsgegner, die zusammen die Mehrheit der Anteile bilden. Der Wohnblock II besteht aus drei getrennten Wohnungen in Reihenhausbauweise, direkt an die R*****gasse angrenzend mit den top Nr 5, 6 und 7, die im Wohnungseigentum der Antragsteller stehen. Die Zufahrt zu den Reihenhäusern top 1 bis 4, die Fläche A2, dient ausschließlich den Eigentümern dieser Wohnungen. Für die Wohnungseigentümer der top Nr 5, 6 und 7 (Antragsteller) erfolgt die Zufahrt über den allgemeinen Teil A1. Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch ***** mit der Liegenschaftsadresse *****. Auf dieser Liegenschaft bestehen zwei Blöcke mit insgesamt 7 getrennten Wohnungseinheiten. Der Wohnblock römisch eins besteht aus vier getrennten Wohnungen in Reihenhausbauweise im hinteren Teil der Liegenschaft gelegen, mit eigener Zufahrt, deren Fläche im Folgenden A2 genannt wird. Wohnungseigentümer dieser Einheiten top 1 bis 4 sind die Antragsgegner, die zusammen die Mehrheit der Anteile bilden. Der Wohnblock römisch II besteht aus drei getrennten Wohnungen in Reihenhausbauweise, direkt an die R*****gasse angrenzend mit den top Nr 5, 6 und 7, die im Wohnungseigentum der Antragsteller stehen. Die Zufahrt zu den Reihenhäusern top 1 bis 4, die Fläche A2, dient ausschließlich den Eigentümern dieser Wohnungen. Für die Wohnungseigentümer der top Nr 5, 6 und 7 (Antragsteller) erfolgt die Zufahrt über den allgemeinen Teil A1.

In dem dem Nutzwertfestsetzungsbeschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 2. 2. 1993, 7 Msch 21/92-10 zugrundegelegten Gutachten des Prof. DI Waldemar F***** werden die allgemeinen Flächen A1, A2 und A3 wie folgt definiert:

A1: Allgemeine Zufahrt für top 1 bis 7, keine Bewertung.

A2: Ausschließlicher Zufahrtsteil für den Benutzerkreis von top 1 bis 4, Ausmaß 141 m². Zuschlagsbewertung gemäß Hof- und Gartenbenützung, anteilmäßig im gleichen Ausmaß auf top 1 bis 4 aufgeteilt.

A3: Gartenfläche für den Benutzerkreis von top 5 bis 7, Ausmaß 16 m². Das wertvermehrnde Ausmaß für top 5 bis 7 wird unter 2 % des Einzelnutzwertes angenommen und bleibt daher gemäß WEG unberücksichtigt (Nutzwertgutachten Blg./A).

Die für das gegenständliche Verfahren maßgeblichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 5./15./19./22. 9. und 16. 10. 1995 lauten:

VIII.römisch VIII.

Die in der Tabelle I in Spalte 4 ausgewiesenen Miteigentumsanteile entsprechen den in der Entscheidung des Bezirksgerichtes Baden vom 2. Februar 1993, GZ 7 Msch 21/92-10, festgesetzten Nutzwerten für die in Spalte 2 unter laufender Nr 1 bis 7 verzeichneten Reihenhäuser und die denselben zugeordneten Bestandteile wie Dachboden, Gartennutzung, Garage, Kellergeschoss und gemeinsamer Hofanteil zu top 1, Kellergeschoss, Dachboden, Gartennutzung, Garage, KFZ-Abstellplatz und gemeinsamer Hofanteil zu top 2, Kellergeschoss, Dachboden, ausbaufähig, Gartennutzung, Garage KFZ-Abstellplatz und gemeinsamer Hofanteil zu top 3, Kellergeschoss, Dachboden, ausbaufähig, Gartennutzung, Garage, KFZ-Abstellplatz und gemeinsamer Hofanteil zu top 4, Kellergeschoss, Dachboden, ausbaufähig, Gartennutzung, GarageDie in der Tabelle römisch eins in Spalte 4 ausgewiesenen Miteigentumsanteile entsprechen den in der Entscheidung des Bezirksgerichtes Baden vom 2. Februar 1993, GZ 7 Msch 21/92-10, festgesetzten Nutzwerten für die in Spalte 2 unter laufender Nr 1 bis 7 verzeichneten Reihenhäuser und die denselben zugeordneten Bestandteile wie Dachboden, Gartennutzung, Garage, Kellergeschoss und gemeinsamer Hofanteil zu top 1, Kellergeschoss, Dachboden, Gartennutzung, Garage, KFZ-Abstellplatz und gemeinsamer Hofanteil zu top 2, Kellergeschoss, Dachboden, ausbaufähig, Gartennutzung, Garage KFZ-Abstellplatz und gemeinsamer Hofanteil zu top 3, Kellergeschoss, Dachboden, ausbaufähig, Gartennutzung, Garage, KFZ-Abstellplatz und gemeinsamer Hofanteil zu top 4, Kellergeschoss, Dachboden, ausbaufähig, Gartennutzung, Garage im Haus zu top 5, Kellergeschoss, Dachboden, Gartennutzung und Garage

im Haus zu top 6 und Kellergeschoss, Dachboden, Gartennutzung und Garage im Haus zu top 7 und ergeben zusammen den Gesamtnutzwert von 1169 bzw in doppelter Höhe von 2338.

Die in der Tabelle I in Spalte 3 ausgeführten Wohnungseigentumsbewerber habe diese Entscheidung zur Kenntnis genommen. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Die in der Tabelle römisch eins in Spalte 3 ausgeführten Wohnungseigentumsbewerber habe diese Entscheidung zur Kenntnis genommen. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

XI.römisch XI.

Die in beiliegender Tabelle I, Spalte 3 genannten Wohnungseigentumsbewerber, die diesen Vertrag unterschreiben und die F***** Gesellschaft mbH räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht über die in beiliegender Tabelle I, Spalte 2 verzeichneten Reihenhäuser als selbständige Bestandgegenstände samt den denselben zugeordneten Liegenschaftsanteilen im Sinn des § 1 WEG 1975 ein Die in beiliegender Tabelle römisch eins, Spalte 3 genannten Wohnungseigentumsbewerber, die diesen Vertrag unterschreiben und die F***** Gesellschaft mbH räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht über die in beiliegender Tabelle römisch eins, Spalte 2 verzeichneten Reihenhäuser als selbständige Bestandgegenstände samt den denselben zugeordneten Liegenschaftsanteilen im Sinn des Paragraph eins, WEG 1975 ein

XIII.römisch XIII.

1. Die Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft kommen überein, dass alle jene Teile der Liegenschaft, die in diesem Vertrag nicht näher umschrieben sind und die nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, allen Miteigentümern uneingeschränkt zur gemeinsamen Nutzung bzw allgemeinen Benützung zur Verfügung stehen. Die Nutzung bzw Erhaltungspflicht wird im Sinn des § 19 WEG dahin gehend einvernehmlich geregelt, dass die Erhaltung des dem jeweiligen Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Reihenhauses in seiner Gesamtheit - also inklusive Fassade, Dachfläche, Außen- und Grundmauern sowie darin befindliche Rohrleitungen, Fenster und Türen - von diesem zu vertreten und durchzuführen sind. 1. Die Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft kommen überein, dass alle jene Teile der Liegenschaft, die in diesem Vertrag nicht näher umschrieben sind und die nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, allen Miteigentümern uneingeschränkt zur gemeinsamen Nutzung bzw allgemeinen Benützung zur Verfügung stehen. Die Nutzung bzw Erhaltungspflicht wird im Sinn des Paragraph 19, WEG dahin gehend einvernehmlich geregelt, dass die Erhaltung des dem jeweiligen Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Reihenhauses in seiner Gesamtheit - also inklusive Fassade, Dachfläche, Außen- und Grundmauern sowie darin befindliche Rohrleitungen, Fenster und Türen - von diesem zu vertreten und durchzuführen sind.

2. a) Die Vertragsparteien halten fest und vereinbaren im Sinn des § 19 WEG, dass der im Aufteilungsplan des Herrn Prof. DI Waldemar F***** vom 19. 7. 1989, GZ 1788/89, eingezeichnete Streifen neben Haus 5 der Zufahrt zuzuzählen ist und somit gemeinschaftliche Fläche wird. 2. a) Die Vertragsparteien halten fest und vereinbaren im Sinn des Paragraph 19, WEG, dass der im Aufteilungsplan des Herrn Prof. DI Waldemar F***** vom 19. 7. 1989, GZ 1788/89, eingezeichnete Streifen neben Haus 5 der Zufahrt zuzuzählen ist und somit gemeinschaftliche Fläche wird.

b) Durch die Zuordnung und die zwischenzeitlich erfolgten baulichen Veränderungen ändert sich der Aufteilungsschlüssel (s Tabelle II) für die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage wie folgt, wobei der nunmehr festgelegte Aufteilungsschlüssel grundsätzlich maßgeblich ist, insoweit nicht in den folgenden Punkten Ausnahmen von dieser Regelung vereinbart werden. b) Durch die Zuordnung und die zwischenzeitlich erfolgten baulichen Veränderungen ändert sich der Aufteilungsschlüssel (s Tabelle römisch II) für die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage wie folgt, wobei der nunmehr festgelegte Aufteilungsschlüssel grundsätzlich maßgeblich ist, insoweit nicht in den folgenden Punkten Ausnahmen von dieser Regelung vereinbart werden.

Haus 1 220/1232

Haus 2 186/1232

Haus 3 184/1232

Haus 4 187/1232

Haus 5 163/1232

Haus 6 154/1232

Haus 7 138/1232

c) Die Instandhaltungskosten für die Außenumgrenzung werden gemäß dem obigen Verteilungsschlüssel aufgeteilt, wobei Reparatur- und sonstige Kosten, welche im direkten Zusammenhang mit dem elektronischen Antrieb des Einfahrtstores stehen, zu gleichen Teilen zu Lasten der Wohnungseigentümer top 1 bis 4 gehen.

1. d) Litera d
Die Kosten der Abfallbeseitigung ...
2. e) Litera e
Die Kabel-TV-Betriebsgebühr ...
3. f) Litera f
...
4. g) Litera g
...
4.) ...
XIV. römisch XIV.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages in allen jenen Punkten, in denen derselbe keine ausdrückliche Regelung enthält, die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, in seiner jeweiligen Fassung Anwendung finden.

Sowohl bei der Nutzwertfestsetzung als auch bei der Bestimmung des Aufteilungsschlüssels nach Anlage II des Wohnungseigentumsvertrages, aber auch bei der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum, dem die Tabelle I des Wohnungseigentumsvertrages zugrundeliegt, wurde jeweils bei den top Nr 1 bis 4 für die Fläche A2 ein als "gemeinsamer Hofanteil" bezeichneter Zuschlag von 1,75 (Fläche: 35 m² "Anteil" x 0,05) berücksichtigt. Sowohl bei der Nutzwertfestsetzung als auch bei der Bestimmung des Aufteilungsschlüssels nach Anlage römisch II des Wohnungseigentumsvertrages, aber auch bei der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum, dem die Tabelle römisch eins des Wohnungseigentumsvertrages zugrundeliegt, wurde jeweils bei den top Nr 1 bis 4 für die Fläche A2 ein als "gemeinsamer Hofanteil" bezeichneter Zuschlag von 1,75 (Fläche: 35 m² "Anteil" x 0,05) berücksichtigt.

Hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Fläche A2 hatten die den Wohnungseigentumsvertrag Blg./1 unterfertigenden Miteigentümer die Absicht und den Willen, die "gemeinsamen Hofanteile" (in Summe die Fläche A2) nicht zur allgemeinen Fläche, sondern als den jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümern der top 1 bis 4 zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet anzusehen. In diesem Sinn war es der Wille der Parteien, dass die Aufwendungen für diesen Liegenschaftsteil (Fläche A2) abweichend von § 19 Abs 1 WEG nur von den Wohnungseigentümern top 1 bis 4 (zu gleichen Teilen) zu tragen sind. Hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Fläche A2 hatten die den Wohnungseigentumsvertrag Blg./1 unterfertigenden Miteigentümer die Absicht und den Willen, die "gemeinsamen Hofanteile" (in Summe die Fläche A2) nicht zur allgemeinen Fläche, sondern als den jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümern der top 1 bis 4 zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet anzusehen. In diesem Sinn war es der Wille der Parteien, dass die Aufwendungen für diesen Liegenschaftsteil (Fläche A2) abweichend von Paragraph 19, Absatz eins, WEG nur von den Wohnungseigentümern top 1 bis 4 (zu gleichen Teilen) zu tragen sind. Im Bereich der Sickerschächte auf der Fläche A2 (somit im Bereich der Fläche vor den Garagen der Reihenhäuser top 1 bis 4), traten in der Zeit bis Anfang 1999 Setzungen auf. Mit "Umlaufbeschluss" - bis spätestens 11. 2. 1999 hatten alle Miteigentümer ihr Votum abgegeben - stimmte die Mehrheit der Miteigentümer, nämlich die Antragsgegner dafür, dass die Sanierung der erwähnten Setzungen bis spätestens Frühjahr 1999 zu erfolgen habe und aus der Rücklage zu decken sei. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag beehrten die Antragsteller festzustellen, dass der Mehrheitsbeschluss, wonach die Sanierung der Sickerschächte im Bereich der Fläche A2 aus der Rücklage zu decken sei, rechtsunwirksam sei.

Dem stehe die Vereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer entgegen, dass diese Fläche nur von den Wohnungseigentümern der Häuser top 1 bis 4 zu benützen sei, somit eine Sonderfläche darstelle und wie Spezialeigentum zu behandeln sei. Das bedeute, dass sämtliche anfallende Kosten für eine Reparatur ausschließlich von diesen vier Wohnungseigentümern zu tragen seien. Dem Umstand des "Spezialeigentums" sei auch durch die

Nutzwertfestsetzung Rechnung getragen worden.

Die Antragsgegner bestritten das Begehren und beantragten dessen Abweisung. Die Zuteilung der Fläche A2 zu ihren Mit- und Wohnungseigentumsanteilen habe sich ohnedies auf den Aufteilungsschlüssel für Aufwendungen ausgewirkt. Im Gegensatz zu Akzessorien sei die allgemeine Fläche A2 nicht der ausschließlichen Nutzung eines Miteigentümers überlassen worden, sondern könne von allen Wohnungseigentümern uneingeschränkt benützt werden. Dieser Sachverhalt sei im Wohnungseigentumsvertrag Punkt XIII Abs 1 beschrieben und auch die Erhaltungspflicht im Sinn des § 19 WEG geregelt. Eine Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG sei über die allgemeinen Flächen, Gehsteige und weiteren gemeinsamen Anlagen nicht zustandegekommen. Die Erhaltung der Fläche A2 sei daher nach § 19 Abs 1 WEG vorzunehmen, eine abweichende Vereinbarung bedürfte eines einhelligen Beschlusses, ein solcher bestehe nicht. Ausgehend von diesen Feststellungen beurteilte das Erstgericht, dass der Beschluss über die Verwendung der Rücklage für die Sanierungskosten der Fläche A2 nicht rechtswirksam sei. Es liege nämlich ein alle Mit- und Wohnungseigentümer bindender Beschluss nach § 19 Abs 2 WEG vor, von dem nur einstimmig abgegangen werden könne. Die vom Erstgericht ermittelte Absicht der Vertragsparteien bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages sei nämlich dahin gegangen, dass - abweichend von § 19 Abs 1 WEG die Aufwendungen für den Liegenschaftsteil A2 nur von den Eigentümern der Häuser top 1 bis 4 (zu gleichen Teilen) zu tragen seien. Dementsprechend sei die Formulierung der Punkte VIII. und XIII. des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Antragsgegner bestritten das Begehren und beantragten dessen Abweisung. Die Zuteilung der Fläche A2 zu ihren Mit- und Wohnungseigentumsanteilen habe sich ohnedies auf den Aufteilungsschlüssel für Aufwendungen ausgewirkt. Im Gegensatz zu Akzessorien sei die allgemeine Fläche A2 nicht der ausschließlichen Nutzung eines Miteigentümers überlassen worden, sondern könne von allen Wohnungseigentümern uneingeschränkt benützt werden. Dieser Sachverhalt sei im Wohnungseigentumsvertrag Punkt römisch XIII Absatz eins, beschrieben und auch die Erhaltungspflicht im Sinn des Paragraph 19, WEG geregelt. Eine Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG sei über die allgemeinen Flächen, Gehsteige und weiteren gemeinsamen Anlagen nicht zustandegekommen. Die Erhaltung der Fläche A2 sei daher nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG vorzunehmen, eine abweichende Vereinbarung bedürfte eines einhelligen Beschlusses, ein solcher bestehe nicht. Ausgehend von diesen Feststellungen beurteilte das Erstgericht, dass der Beschluss über die Verwendung der Rücklage für die Sanierungskosten der Fläche A2 nicht rechtswirksam sei. Es liege nämlich ein alle Mit- und Wohnungseigentümer bindender Beschluss nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG vor, von dem nur einstimmig abgegangen werden könne. Die vom Erstgericht ermittelte Absicht der Vertragsparteien bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages sei nämlich dahin gegangen, dass - abweichend von Paragraph 19, Absatz eins, WEG die Aufwendungen für den Liegenschaftsteil A2 nur von den Eigentümern der Häuser top 1 bis 4 (zu gleichen Teilen) zu tragen seien. Dementsprechend sei die Formulierung der Punkte römisch VIII. und römisch XIII. des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt.

Der von den Antragsgegnern als Mehrheit gefasste Beschluss ziele aber im Ergebnis auf eine Abänderung dieses einvernehmlich festgesetzten Verteilungsschlüssels ab, weil die Rücklage, aus der die Reparaturkosten gedeckt werden sollen, durch anteilmäßige Zahlungen sämtlicher Miteigentümer gebildet wurde.

Einem dagegen von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass eine schriftliche Vereinbarung im Sinn des § 19 Abs 2 WEG aus Punkt XIII. des Wohnungseigentumsvertrages in Verbindung mit Punkt VIII. des Wohnungseigentumsvertrages abzuleiten sei. Es sei zwar zutreffend, dass dort, wo ein Gesetz für die Rechtswirksamkeit einer Vereinbarung die Schriftform vorschreibe, diese besondere Art der Ausdrücklichkeit einer Willenserklärung nicht durch eine schlüssige Willenserklärung ersetzt werden könne. Die gesetzliche Formvorschrift bezwecke nicht nur die Feststellung des Inhaltes der Vereinbarung, sondern auch die Dokumentation der Ernstlichkeit des Parteiwillens und der gründlichen Überlegung durch die Partei sowie den sicheren Nachweis des Parteiwillens (5 Ob 55/89). Im vorliegenden Fall sei jedoch nicht die Schlüssigkeit einer Willenserklärung zu beurteilen, sondern der Wohnungseigentumsvertrag insbesondere in seinen Punkten VIII. und XIII. auszulegen. In Punkt XIII. sei schriftlich festgehalten, dass "die Erhaltung des dem jeweiligen Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Reihenhauses in seiner Gesamtheit - also inklusive Fassade, Dachfläche, Außen- und Grundmauern sowie darin befindliche Rohrleitungen, Fenster und Türen von diesem zu vertreten und durchzuführen sind". Zwar sei der "jeweilige Hofanteil" in dieser Bestimmung nicht aufgezählt, doch ergebe sich im Zusammenhalt mit Punkt VIII., dass den Häusern top Nr 1 bis 4 auch die gemeinsamen Hofanteile (Fläche A2) zugeordnet seien. Ebenso wenig wie die Hoffläche fänden auch Dachböden oder Kellergeschosse eine gesonderte Erwähnung im Punkt XIII. des Wohnungseigentumsvertrages. Bei objektiver Auslegung der strittigen

Vertragsbestimmungen ergebe sich, dass nur die von den Parteien des Wohnungseigentumsvertrages als "allgemeine" Flächen bezeichneten Flächen von der eigenständigen Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer ausgenommen sein sollten. Die Fläche A2 sei aber nach dem Wohnungseigentumsvertrag nicht als allgemeine Fläche gewertet worden, sondern als solche mit Sondernutzungsrechten und sogar deren Nutzwertrelevanz ausdrücklich geregelt worden. Sei aber vertraglich festgelegt, dass die Fläche A2 nicht allgemeine Fläche sei, und die Erhaltungspflicht nach § 19 Abs 1 auf allgemeine Flächen beschränkt, so schade die Nichterwähnung der Fläche A2 in der Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG nicht, aus der Gesamtheit des Vertrages sei das Verständnis zu gewinnen, dass die Aufwendungen für den Liegenschaftsteil A2 eben abweichend von § 19 Abs 1 WEG nur von jenen Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen zu tragen seien, denen diese Fläche zugeordnet sei. Einem dagegen von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass eine schriftliche Vereinbarung im Sinn des Paragraph 19, Absatz 2, WEG aus Punkt römisch XIII. des Wohnungseigentumsvertrages in Verbindung mit Punkt römisch VIII. des Wohnungseigentumsvertrages abzuleiten sei. Es sei zwar zutreffend, dass dort, wo ein Gesetz für die Rechtswirksamkeit einer Vereinbarung die Schriftform vorschreibe, diese besondere Art der Ausdrücklichkeit einer Willenserklärung nicht durch eine schlüssige Willenserklärung ersetzt werden könne. Die gesetzliche Formvorschrift bezwecke nicht nur die Feststellung des Inhaltes der Vereinbarung, sondern auch die Dokumentation der Ernstlichkeit des Parteiwillens und der gründlichen Überlegung durch die Partei sowie den sicheren Nachweis des Parteiwillens (5 Ob 55/89). Im vorliegenden Fall sei jedoch nicht die Schlüssigkeit einer Willenserklärung zu beurteilen, sondern der Wohnungseigentumsvertrag insbesondere in seinen Punkten römisch VIII. und römisch XIII. auszulegen. In Punkt römisch XIII. sei schriftlich festgehalten, dass "die Erhaltung des dem jeweiligen Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Reihenhauses in seiner Gesamtheit - also inklusive Fassade, Dachfläche, Außen- und Grundmauern sowie darin befindliche Rohrleitungen, Fenster und Türen von diesem zu vertreten und durchzuführen sind". Zwar sei der "jeweilige Hofanteil" in dieser Bestimmung nicht aufgezählt, doch ergebe sich im Zusammenhalt mit Punkt römisch VIII., dass den Häusern top Nr 1 bis 4 auch die gemeinsamen Hofanteile (Fläche A2) zugeordnet seien. Ebenso wenig wie die Hoffläche fänden auch Dachböden oder Kellergeschosse eine gesonderte Erwähnung im Punkt römisch XIII. des Wohnungseigentumsvertrages. Bei objektiver Auslegung der strittigen Vertragsbestimmungen ergebe sich, dass nur die von den Parteien des Wohnungseigentumsvertrages als "allgemeine" Flächen bezeichneten Flächen von der eigenständigen Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer ausgenommen sein sollten. Die Fläche A2 sei aber nach dem Wohnungseigentumsvertrag nicht als allgemeine Fläche gewertet worden, sondern als solche mit Sondernutzungsrechten und sogar deren Nutzwertrelevanz ausdrücklich geregelt worden. Sei aber vertraglich festgelegt, dass die Fläche A2 nicht allgemeine Fläche sei, und die Erhaltungspflicht nach Paragraph 19, Absatz eins, auf allgemeine Flächen beschränkt, so schade die Nichterwähnung der Fläche A2 in der Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG nicht, aus der Gesamtheit des Vertrages sei das Verständnis zu gewinnen, dass die Aufwendungen für den Liegenschaftsteil A2 eben abweichend von Paragraph 19, Absatz eins, WEG nur von jenen Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen zu tragen seien, denen diese Fläche zugeordnet sei.

Damit stehe aber fest, dass eine Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG dem bekämpften Mehrheitsbeschluss entgegenstehe. Damit stehe aber fest, dass eine Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG dem bekämpften Mehrheitsbeschluss entgegenstehe.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil bisher keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage vorliege, ob eine schriftliche Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG einer Auslegung zugänglich sei, die letztlich zu dem Ergebnis führen könne, dass in dieser Vereinbarung nicht genannte Flächen dennoch von dieser umfasst seien. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil bisher keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage vorliege, ob eine schriftliche Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG einer Auslegung zugänglich sei, die letztlich zu dem Ergebnis führen könne, dass in dieser Vereinbarung nicht genannte Flächen dennoch von dieser umfasst seien. Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrages. Die Antragsteller beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten sowie einer Reihe weiterer erheblicher Rechtsfragen zulässig. Er ist auch im Sinne der begehrten Antragsabweisung berechtigt.

Vor Eingehen auf die Frage der Möglichkeit der Auslegung einer Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG (nunmehr § 32 Abs 2 WEG) sind folgende grundlegende Erwägungen anzustellen. Vor Eingehen auf die Frage der Möglichkeit der Auslegung einer Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG (nunmehr Paragraph 32, Absatz 2, WEG) sind folgende grundlegende Erwägungen anzustellen:

Die gesetzliche Erhaltungspflicht trifft einen Wohnungseigentümer nicht nur für seine Wohnung und die dafür bestimmten Einrichtungen, sondern erstreckt sich auch auf das Zubehörwohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs 2 (nunmehr § 2 Abs 3) WEG (WoBl 2002/29 [Call]). Um diesen rechtlichen Zustand zu gewährleisten, bedürfte es also keiner Vereinbarung im Sinn des § 19 Abs 2 WEG. Nur ein einhelliger Beschluss kann die gesetzliche Erhaltungspflicht anteilig auf alle Mit- und Wohnungseigentümer verschieben. Der mit dem verfahrenseinleitenden Antrag bekämpfte Mehrheitsbeschluss könnte solche Rechtswirkungen nicht herbeiführen. Die Antragsgegner berufen sich denn auch darauf, dass dieser Mehrheitsbeschluss in Ausführung eines bereits im Wohnungseigentumsvertrag gelegenen Beschlusses gemäß § 19 Abs 2 WEG erfolgte. Die gesetzliche Erhaltungspflicht trifft einen Wohnungseigentümer nicht nur für seine Wohnung und die dafür bestimmten Einrichtungen, sondern erstreckt sich auch auf das Zubehörwohnungseigentum im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, (nunmehr Paragraph 2, Absatz 3,) WEG (WoBl 2002/29 [Call]). Um diesen rechtlichen Zustand zu gewährleisten, bedürfte es also keiner Vereinbarung im Sinn des Paragraph 19, Absatz 2, WEG. Nur ein einhelliger Beschluss kann die gesetzliche Erhaltungspflicht anteilig auf alle Mit- und Wohnungseigentümer verschieben. Der mit dem verfahrenseinleitenden Antrag bekämpfte Mehrheitsbeschluss könnte solche Rechtswirkungen nicht herbeiführen. Die Antragsgegner berufen sich denn auch darauf, dass dieser Mehrheitsbeschluss in Ausführung eines bereits im Wohnungseigentumsvertrag gelegenen Beschlusses gemäß Paragraph 19, Absatz 2, WEG erfolgte.

Dem Wohnungseigentumsvertrag ist die Widmung der Fläche A2 in Zubehörwohnungseigentum zu entnehmen, die dadurch erfolgte, dass der Fläche A2 Nutzflächenrelevanz eingeräumt wurde und die Erklärung abgegeben wurde, daran Wohnungseigentum begründen zu wollen. Demgemäß erfolgte auch die Verbücherung.

Zunächst ist zu untersuchen, ob diese Fläche (entgegen der vertraglichen Widmung als Zubehörwohnungseigentum) notwendig allgemeiner Teil der Liegenschaft blieb. An notwendig (oder zwingend) allgemeinen Teilen kann nie Wohnungseigentum begründet werden (Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft, 124; Würth in Rummel2 Rz 8 zu § 1 WEG; Faistenberger/Barta/Call Rz 52 zu § 1 WEG; 5 Ob 252/01x; MietSlg 40.628/14). Notwendig allgemeine Teile sind solche, die Kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden. Nicht notwendig muss ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist (vgl Löcker aaO Faistenberger/Barta/Call Rz 54 zu § 1 WEG; MietSlg 38.617). Grundbuchswidrige Eintragung von Wohnungseigentum an notwendig allgemeinen Teilen sind nichtig und auch nicht durch genehmigende Umwidmung haltbar (vgl Löcker aaO Faistenberger/Barta/Call Rz 56 zu § 1 WEG; Würth in Rummel2 Rz 9 zu § 1 WEG; Call zu WoBl 1992, 22/20). Zunächst ist zu untersuchen, ob diese Fläche (entgegen der vertraglichen Widmung als Zubehörwohnungseigentum) notwendig allgemeiner Teil der Liegenschaft blieb. An notwendig (oder zwingend) allgemeinen Teilen kann nie Wohnungseigentum begründet werden (Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft, 124; Würth in Rummel2 Rz 8 zu Paragraph eins, WEG; Faistenberger/Barta/Call Rz 52 zu Paragraph eins, WEG; 5 Ob 252/01x; MietSlg 40.628/14). Notwendig allgemeine Teile sind solche, die Kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden. Nicht notwendig muss ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist (vergleiche Löcker aaO Faistenberger/Barta/Call Rz 54 zu Paragraph eins, WEG; MietSlg 38.617). Grundbuchswidrige Eintragung von Wohnungseigentum an notwendig allgemeinen Teilen sind nichtig und auch nicht durch genehmigende Umwidmung haltbar (vergleiche Löcker aaO Faistenberger/Barta/Call Rz 56 zu Paragraph eins, WEG; Würth in Rummel2 Rz 9 zu Paragraph eins, WEG; Call zu WoBl 1992, 22/20).

Auch die Definition des § 1 Abs 2 WEG (nunmehr § 2 Abs 3 WEG) steht dagegen, eine rechtliche Verbindung in Form von Zubehörwohnungseigentum herzustellen, weil danach die deutliche Abgrenzung erforderlich ist. Ein quasi ideelles Zubehörmitwohnungseigentum der Antragsgegner an der Fläche A2 ist als nicht gesetzeskonform abzulehnen. Auch die Definition des Paragraph eins, Absatz 2, WEG (nunmehr Paragraph 2, Absatz 3, WEG) steht dagegen, eine rechtliche

Verbindung in Form von Zubehörwohnungseigentum herzustellen, weil danach die deutliche Abgrenzung erforderlich ist. Ein quasi ideelles Zubehörmitwohnungseigentum der Antragsgegner an der Fläche A2 ist als nicht gesetzeskonform abzulehnen.

Die Zufahrtsfläche zu den Wohnungseigentumsobjekten der Antragsgegner blieb daher trotz gegenteiliger Widmung im Wohnungseigentumsvertrag und darauf basierender Nutzwertfestsetzung und grundbücherlicher Eintragung allgemeiner Teil der Liegenschaft.

Unter diesem Aspekt ist die von den Vorinstanzen vorgenommene Vertragsauslegung unhaltbar, weil ausdrücklich allgemeine Flächen und solche, die nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zustehen sollten, von der Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG nicht umfasst sein sollten. Abgesehen davon entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass eine ergänzende Auslegung von Urkunden, dort, wo ein gesetzliches Schriftformgebot besteht, durch den Formzweck beschränkt ist (vgl Rummel in Rummel3 Rz 13 zu § 886 ABGB). Die Formvorschrift des § 19 Abs 2 WEG dient ja neben der Dokumentation der Ernstlichkeit des Parteiwillens und der gründlichen Überlegung durch die Partei sowie den sicheren Nachweis des wirklichen Parteiwillens wesentlich auch der Feststellung des Inhaltes der Vereinbarung selbst (5 Ob 55/89). Es kann daher stets nur der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut für den Inhalt einer Vereinbarung maßgeblich sein (vgl RIS-Justiz RS0108891, 6 Ob 221/01w). Die Feststellung des Willens der den Wohnungseigentumsvertrag schließenden Parteien ist unmaßgeblich. Dessen Ermittlung darf nicht dazu dienen, einen in der Schriftform der Urkunde nicht genannten Teil durch Auslegung anderer Vertragsbestimmungen zu ergänzen. Fehlt also in der Aufzählung jener Liegenschaftsbestandteile, für die in einer Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG eine besondere Regelung im Sinn einer Überwälzung der Erhaltungspflicht beschlossen wird, kommt eine ergänzende Vertragsauslegung infolge des Schriftlichkeitsgebotes nicht in Betracht, wenn sie nicht eindeutig aus anderen Vertragsbestimmungen abgeleitet werden kann. Unter diesem Aspekt ist die von den Vorinstanzen vorgenommene Vertragsauslegung unhaltbar, weil ausdrücklich allgemeine Flächen und solche, die nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zustehen sollten, von der Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG nicht umfasst sein sollten. Abgesehen davon entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass eine ergänzende Auslegung von Urkunden, dort, wo ein gesetzliches Schriftformgebot besteht, durch den Formzweck beschränkt ist vergleiche Rummel in Rummel3 Rz 13 zu Paragraph 886, ABGB). Die Formvorschrift des Paragraph 19, Absatz 2, WEG dient ja neben der Dokumentation der Ernstlichkeit des Parteiwillens und der gründlichen Überlegung durch die Partei sowie den sicheren Nachweis des wirklichen Parteiwillens wesentlich auch der Feststellung des Inhaltes der Vereinbarung selbst (5 Ob 55/89). Es kann daher stets nur der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut für den Inhalt einer Vereinbarung maßgeblich sein vergleiche RIS-Justiz RS0108891, 6 Ob 221/01w). Die Feststellung des Willens der den Wohnungseigentumsvertrag schließenden Parteien ist unmaßgeblich. Dessen Ermittlung darf nicht dazu dienen, einen in der Schriftform der Urkunde nicht genannten Teil durch Auslegung anderer Vertragsbestimmungen zu ergänzen. Fehlt also in der Aufzählung jener Liegenschaftsbestandteile, für die in einer Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG eine besondere Regelung im Sinn einer Überwälzung der Erhaltungspflicht beschlossen wird, kommt eine ergänzende Vertragsauslegung infolge des Schriftlichkeitsgebotes nicht in Betracht, wenn sie nicht eindeutig aus anderen Vertragsbestimmungen abgeleitet werden kann.

All diese Erwägungen führen zum Ergebnis, dass die Aufwendungen für die Zufahrtsfläche zu den Reihenhäusern der Antragsgegner von sämtlichen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen ist, weshalb der Mehrheitsbeschluss, die Rücklage zur ordnungsgemäßen Erhaltung dieser Fläche zu verwenden, rechtswirksam ist. Das hatte zur Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrages zu führen.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner war daher berechtigt. Die Entscheidung über die Barauslagen (Zustellgebühren im Verfahren erster Instanz) gründet sich auf § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG. In der Kostennote im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemachte S 550,-- für Berufung sind nicht nachvollziehbar. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Der Revisionsrekurs der Antragsgegner war daher berechtigt. Die Entscheidung über die Barauslagen (Zustellgebühren im Verfahren erster Instanz) gründet sich auf Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG. In der Kostennote im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemachte S 550,-- für Berufung sind nicht nachvollziehbar. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Anmerkung

E67203 5Ob181.02g

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00181.02G.0912.000

Dokumentnummer

JJT_20020912_OGH0002_0050OB00181_02G0000_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