jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/8/27 5Ob157/02b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.08.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 Wohnrechtssache des Antragstellers DI Anton F*****, vertreten durch Dr. Julius Brändle, Rechtsanwalt in Dornbirn, wider die Antragsgegner 1. Christian O*****, 2. Sigrid O*****, 3. Wolfgang R*****, 4. Ruth W*****, 5. Elmar R*****, 6. Annelies M*****, 7. Michael G*****, 8. Monika G*****, 9. Andreas M*****, 10. Kurt D*****, 11. Monika D*****, 12. Erwin H*****, 13. Katharina H*****, 14. Roman H*****, 15. Thomas H*****, 16. Ulrike H*****, alle *****, 17. Mag. K***** ***** GmbH, *****, 15. und 17. Antragsgegner vertreten durch Dr. Robert Mayer, Rechtsanwalt in Götzis, wegen § 26 Abs 1 Z 4 iVm § 14 Abs 3 WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 27. März 2002, GZ 4 R 57/02s-32, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 28. Jänner 2002, GZ 6 Msch 10/01z-27, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 Wohnrechtssache des Antragstellers DI Anton F*****, vertreten durch Dr. Julius Brändle, Rechtsanwalt in Dornbirn, wider die Antragsgegner 1. Christian O*****, 2. Sigrid O*****, 3. Wolfgang R*****, 4. Ruth W*****, 5. Elmar R*****, 6. Annelies M*****, 7. Michael G*****, 8. Monika G*****, 9. Andreas M*****, 10. Kurt D*****, 11. Monika D*****, 12. Erwin H*****, 13. Katharina H*****, 14. Roman H*****, 15. Thomas H*****, 16. Ulrike H*****, alle *****, 17. Mag. K***** ***** GmbH, *****, 15. und 17. Antragsgegner vertreten durch Dr. Robert Mayer, Rechtsanwalt in Götzis, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz 3, WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 27. März 2002, GZ 4 R 57/02s-32, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 28. Jänner 2002, GZ 6 Msch 10/01z-27, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs des Antragstellers wird nicht Folge gegeben.

15. und 17. Antragsgegner haben die Kosten anwaltlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

Der Rekurs des Antragstellers wird, soweit er sich gegen die Bestätigung des Ausspruchs nach § 2 GEG richtet, zurückgewiesen.Der Rekurs des Antragstellers wird, soweit er sich gegen die Bestätigung des Ausspruchs nach Paragraph 2, GEG richtet, zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller und die 1. bis 16. Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft ***** in *****. Die 17. Antragsgegnerin ist Hausverwalterin dieses Hauses.

Die Hausverwalterin hat alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses zeitgerecht zu einer Hausversammlung am 16. 10. 2000 geladen und von der beabsichtigten Beschlussfassung über die Errichtung eines Kabelfernsehanschlusses in Kenntnis gesetzt. Bei dieser Hausversammlung, bei der der Antragsteller nicht anwesend war, wurde mit einer Mehrheit von 77,26 % der Mit- und Wohnungseigentümer unter anderem folgender Beschluss gefasst:

"1. Die Firma C***** GmbH erhält den Auftrag zur Herstellung eines TV-Kabel-Hausanschlusses zum Preis von S 9.350 zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer. Diese Kosten werden über die Reparaturfondsrücklage bezahlt.

2. Die Firma C***** GmbH erhält weiters den Auftrag, die bestehende TV-Sat-Außenanlage ordnungsgemäß zu demontieren. Dies erfolgt ohne Kosten für die Hausgemeinschaft.

3. Die Miteigentümer beschließen einstimmig den Verkauf der demontierten TV-Sat-Außenanlage an die Firma C***** GmbH zum Preis von S 12.000 zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer. Der Erlös wird der Reparaturfondsrücklage zugeführt.

4. Sollte ein Eigentümer oder Mieter der Hausgemeinschaft den jährlich kostenpflichtigen TV-Kabel-Anschluss in seiner Wohnung nicht wünschen, wird die dafür notwendige TV-Kanal-Filterdose von der Reparaturfondsrücklage bezahlt.

5. Die mit dem jeweiligen TV-Kabel-Wohnanschluss verbundenen Kosten der Installation sowie die jährlichen Unterhaltskosten sind direkt von den jeweiligen Eigentümern oder Mietern mit der Firma C***** GmbH zu verrechnen".5. Die mit dem jeweiligen TV-Kabel-Wohnanschluss verbundenen Kosten der Installation sowie die jährlichen Unterhaltskosten sind direkt von den jeweiligen Eigentümern oder Mietern mit der Firma C***** GmbH zu verrechnen".

Gegen diesen Beschluss erhob der Antragsteller als Minderheitseigentümer am 15. 1. 2001 den verfahrenseinleitenden Antrag nach § 14 Abs 3 WEG und beantragte, den angeführten Beschluss aufzuheben.Gegen diesen Beschluss erhob der Antragsteller als Minderheitseigentümer am 15. 1. 2001 den verfahrenseinleitenden Antrag nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG und beantragte, den angeführten Beschluss aufzuheben.

Dazu trug er zusammengefasst vor: Die Reparaturfondrücklage diene nicht dazu, um Kabelanschlüsse zu bezahlen. Sie solle nicht zweckentfremdet werden. Auch sollten nicht sämtliche Miteigentümer mit dem C***** TV-Anschluss belastet werden, sondern nur jene, welche diesen Anschluss wünschten. Ein Auftrag zur Herstellung eines TV-Kabel-Hausanschlusses solle daher nicht von der Hausgemeinschaft, sondern von den einzelnen Miteigentümern erteilt werden. Die bestehende TV-Sat-Außenanlage sei erst wenige Jahr alt und funktioniere ordnungsgemäß. Deshalb sei eine Demontage dieser Anlage nicht zu vertreten. Der neue Hausanschluss würde den Antragsteller mit monatlichen Gebühren belasten, die er nicht zu tragen bereit sei. Es gebe auch keinen Grund, die derzeit funktionierende TV-Sat-Außenanlage zu veräußern. Der Antragsteller wünsche auch keine TV-Kanal-Filterdose in seiner Wohnung. Er wünsche auch nicht, dass Filterdosen aus der Reparaturfondrücklage bezahlt würden. Der Antragsteller wünsche überhaupt keine Vertragsbeziehung mit der Firma C*****.

Beim angefochtenen Beschluss handle es sich nicht um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung. Die bestehende TV-Sat-Anlage habe einen Wert von etwa S 50.000. Der Verkauf um S 12.000 sei grob nachteilig und stelle eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung dar. Im Falle eines Kabelanschlusses sei der Empfang der Sender Premiere und Eurosport nicht mehr möglich. Überhaupt könnten fünf weitere Sender nicht mehr empfangen werden. Ein Internet-Anschluss über den Kabelanschluss sei nicht zeitgemäß und teurer als ein solcher über Telefon. Überdies würden beim Kabelanschluss monatliche Gebühren anfallen.

Weiters sei die Beschlussfassung in der Hausversammlung nicht ordnungsgemäß vorbereitet worden, etwa seien keine Preisvergleiche angestellt worden.

Die Änderung entspreche auch nicht der Übung des Verkehrs. Dem Antragsteller sei es nicht zuzumuten, auf die TV-Sat-Anlage zu verzichten. Die Kabelanlage führe auch nicht zu einer enormen Verbesserung des Programmanbots, sondern zu einer enormen Verteuerung.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrags und brachten hiezu vor, dass der Antragsteller durch den bekämpften Beschluss nicht beschwert sei. Die derzeit vorhandene Anlage sei hinsichtlich des Empfangs nicht

einwandfrei und unbefriedigend. Durch die beschlossene Installierung eines TV-Kabel-Anschlusses werde eine einwandfreie Qualität des TV-Empfangs erreicht und zusätzlich der Vorteil eines Internet-Anschlusses über Fernsehkabel geboten. Die Herstellungskosten sollten nur vorläufig aus Mitteln des Reparaturfonds bezahlt werden, in den dann aus dem Erlös sogar ein höherer Betrag zugeführt werde. Letztlich entstünden also keine Kosten für die Herstellung eines TV-Kabel-Hausanschlusses. Die Antragsgegner brachten weiters vor, es handle sich um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung nach § 14 Abs 1 WEG, dies aufgrund der unbefriedigend Situation aufgrund der schlechten Empfangsqualität der derzeitigen TV-Sat-Außenanlage sei eine Sanierung geboten. Der Anschluss an Telekabel entspreche dem ortsüblichen Standard. Durch die Verweisung auf § 3 Abs 1 MRG werde in § 14 Abs 1 Z 1 WEG klargestellt, dass die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung maßgeblich sei, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen gehörten, auch wenn es dabei zu einer vollständigen Erneuerung komme und sogar Änderungen vorgenommen würden. Die Herstellung eines TV-Kabel-Hausanschlusses, der dem Stand der Technik entspreche und zu einer wesentlichen Verbesserung der Empfangsqualität führe, könne daher schon aufgrund des Verweises des § 14 Abs 4 WEG auf § 13 Abs 2 WEG nicht untersagt werden.Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrags und brachten hiezu vor, dass der Antragsteller durch den bekämpften Beschluss nicht beschwert sei. Die derzeit vorhandene Anlage sei hinsichtlich des Empfangs nicht einwandfrei und unbefriedigend. Durch die beschlossene Installierung eines TV-Kabel-Anschlusses werde eine einwandfreie Qualität des TV-Empfangs erreicht und zusätzlich der Vorteil eines Internet-Anschlusses über Fernsehkabel geboten. Die Herstellungskosten sollten nur vorläufig aus Mitteln des Reparaturfonds bezahlt werden, in den dann aus dem Erlös sogar ein höherer Betrag zugeführt werde. Letztlich entstünden also keine Kosten für die Herstellung eines TV-Kabel-Hausanschlusses. Die Antragsgegner brachten weiters vor, es handle sich um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung nach Paragraph 14, Absatz eins, WEG, dies aufgrund der unbefriedigend Situation aufgrund der schlechten Empfangsqualität der derzeitigen TV-Sat-Außenanlage sei eine Sanierung geboten. Der Anschluss an Telekabel entspreche dem ortsüblichen Standard. Durch die Verweisung auf Paragraph 3, Absatz eins, MRG werde in Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG klargestellt, dass die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung maßgeblich sei, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen gehörten, auch wenn es dabei zu einer vollständigen Erneuerung komme und sogar Änderungen vorgenommen würden. Die Herstellung eines TV-Kabel-Hausanschlusses, der dem Stand der Technik entspreche und zu einer wesentlichen Verbesserung der Empfangsqualität führe, könne daher schon aufgrund des Verweises des Paragraph 14, Absatz 4, WEG auf Paragraph 13, Absatz 2, WEG nicht untersagt werden.

Dazu wurden folgende entscheidungserhebliche Feststellungen getroffen:

Derzeit erfolgt die Versorgung des Hauses durch eine ca 9 Jahre alte Antennenanlage, deren Außeneinheit aus terrestrischen Antennenelementen und einem Parabolreflektor mit Ausleger für die Satelllitenempfangseinheit besteht. Die Inneneinheit besteht aus einer Einheit für die Aufbereitung der Satellitenprogramme einer Einheit für die Aufbereitung der terrestrischen Programme. Mit der Antennenempfangsanlage können folgende Sender empfangen werden: ORF 1, ORF 2, DRS 1, ARD, ZDF, SWF 3, Bayern 3, SAT 1, RTL, PRO 7 und Eurosport. Die Signalqualität ist mit Ausnahme der Sender ARD und Bayern 3 gut, hinsichtlich der Sender ARD und Bayern 3 befriedigend. Die bestehende Anlage ist nur geringfügig reparaturbedürftig, vermutlich ist das LNC auszutauschen und ein Kabel am Antennenmast zu befestigen. Der geringfügige Reparaturbedarf beträgt rund EUR 363. Theoretisch kann die bestehende Anlage hinsichtlich der Satellitenaufbereitung mit vier zusätzlichen Einsätzen auf insgesamt 12 Satellitenprogramme erweitert werden. Die Antennenanlage hat ihre durchschnittliche Lebensdauer von 15 bis 20 Jahren noch nicht erreicht.

Die Ausfallswahrscheinlichkeit erhöht sich allerdings laufend, wobei ein sogenannter Totalausfall möglicherweise in 5 bis 10 Jahren eintreten kann.

Die nach einer geringfügigen Reparatur technisch in einwandfreiem Zustand befindliche derzeitige Antennenanlage führt allerdings zu einer erheblichen “Unterversorgung” der Wohnanlage mit Fernsehprogrammen.Die nach einer geringfügigen Reparatur technisch in einwandfreiem Zustand befindliche derzeitige Antennenanlage führt allerdings zu einer erheblichen “Unterversorgung” der Wohnanlage mit Fernsehprogrammen.

Bei der Versorgung von Wohnanlagen mit Fernsehempfang stellt in Vorarlberg die Einspeisung der Signale mittels Kabels insofern eine sehr verbreitete Vorgangsweise dar, als 59 % aller Haushalte Kabel-TV-Anschlüsse haben. Bei einem Anschluss an das Kabel sind die einmaligen Anschlussgebühren gering und die Betriebs- und Wartungskosten

im Monatspauschale enthalten. Bei einem längeren Zeitraum stellt dies jedoch die kostenintensivste Lösung dar. Neben einem einmaligen Erschließungsbeitrag pro Wohnung von S 2.970 (EUR 215,84) beträgt der monatliche Service- und Teilnehmerbetrag pro Wohnung S 146,37 (d.s. EUR 10,64).

Die Hausanschlusskosten von S 9.350 sind durch den gleichzeitigen Erlös aus dem Verkauf der Parabolanlage von S 12.000 gedeckt. Der sich ergebende Überbetrag wird dem Reparaturfond zugeführt. Allerdings kann bei Anschluss an das Kabel und gleichzeitiger Entfernung des Parabolreflektors der Sender Eurosport wegen fehlender Einspeisung im Kabel nicht mehr empfangen werden.

Der Antragsteller könnte allerdings weiter die terrestrische Anlage benützen und auch diesen Sender empfangen, wenn er für die Betriebskosten der (nur mehr ihm dienenden) Anlage aufkommt. Das Erstgericht wies - ausgehend von diesen Feststellungen - das Begehren, den Mehrheitsbeschluss nicht zu genehmigen, ab. Die Erhöhung der Programmvielfalt und Verbesserung der Empfangsqualität im Bereich Fernsehen durch Realisierung eines Kabel-TV-Hausanschlusses sei eine zweckentsprechende Möglichkeit und auch eine Maßnahme zur Erhaltung des in diesem Bereich ortsüblichen Standards. Diese Maßnahme sei unter den gegebenen Umständen zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar. Daher handle es sich um Erhaltungsmaßnahmen die dem Bereich der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen seien. Die daraus resultierende finanzielle Belastung des Antragstellers sei keineswegs übermäßig und zwar sowohl in Relation zu einer zweifellos steigenden Reparaturanfälligkeit der derzeitigen Anlage als auch zu den wesentlich höhere Anschaffungskosten einer alternativen Möglichkeit (neue Kopfstation). Es habe daher keine inhaltliche Kontrolle aufgrund des § 14 Abs 3 WEG stattzufinden. Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine der ordnungsgemäßen Erhaltung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft gehandelt habe. Die Verweisung des § 14 Abs 1 WEG auf § 3 MRG bewirke, dass auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung des Hauses als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren seien, selbst wenn es dabei zu einer gänzlichen Erneuerung komme und Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand vorgenommen würden. So könne der Ersatz einer Anlage, die nur mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand auf das Niveau des ortsüblichen Standards gebracht werden könne, durch eine gleichartige, neue, die dem Niveau des ortsüblichen Standards entspreche, noch als Erhaltung im Sinn des § 14 Abs 1 WEG fallen. § 3 Abs 1 MRG liege nämlich ein dynamischer Erhaltungsbegriff zugrunde, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und zeitgemäße Wohnkultur gebiete. In diesem Sinn sei auch der Ersatz einer technisch veralteten Fernsehempfangsanlage, deren Reparatur oder Anpassung an den heutigen technischen Standard hinsichtlich Empfangsmöglichkeit, Empfangsqualität und Programmvielfalt unwirtschaftlich sei, durch eine dem ortsüblichen und technischen Standard entsprechende Fernsehempfangsanlage in Form eines Kabelanschlusses noch als Erhaltung im Sinn des § 3 MRG und somit des § 14 Abs 1 WEG zu qualifizieren. Bei der gegebenen Sachlage sei diese Maßnahme zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar.Der Antragsteller könnte allerdings weiter die terrestrische Anlage benützen und auch diesen Sender empfangen, wenn er für die Betriebskosten der (nur mehr ihm dienenden) Anlage aufkommt. Das Erstgericht wies - ausgehend von diesen Feststellungen - das Begehren, den Mehrheitsbeschluss nicht zu genehmigen, ab. Die Erhöhung der Programmvielfalt und Verbesserung der Empfangsqualität im Bereich Fernsehen durch Realisierung eines Kabel-TV-Hausanschlusses sei eine zweckentsprechende Möglichkeit und auch eine Maßnahme zur Erhaltung des in diesem Bereich ortsüblichen Standards. Diese Maßnahme sei unter den gegebenen Umständen zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar. Daher handle es sich um Erhaltungsmaßnahmen die dem Bereich der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen seien. Die daraus resultierende finanzielle Belastung des Antragstellers sei keineswegs übermäßig und zwar sowohl in Relation zu einer zweifellos steigenden Reparaturanfälligkeit der derzeitigen Anlage als auch zu den wesentlich höhere Anschaffungskosten einer alternativen Möglichkeit (neue Kopfstation). Es habe daher keine inhaltliche Kontrolle aufgrund des Paragraph 14, Absatz 3, WEG stattzufinden. Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine der ordnungsgemäßen Erhaltung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft gehandelt habe. Die Verweisung des Paragraph 14, Absatz eins, WEG auf Paragraph 3, MRG bewirke, dass auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung des Hauses als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren seien, selbst wenn es dabei zu einer gänzlichen Erneuerung komme und Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand vorgenommen würden. So könne der Ersatz einer Anlage, die nur mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand auf das Niveau des ortsüblichen Standards gebracht werden könne, durch eine gleichartige, neue, die dem

Niveau des ortsüblichen Standards entspreche, noch als Erhaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, WEG fallen. Paragraph 3, Absatz eins, MRG liege nämlich ein dynamischer Erhaltungsbegriff zugrunde, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und zeitgemäße Wohnkultur gebiete. In diesem Sinn sei auch der Ersatz einer technisch veralteten Fernsehempfangsanlage, deren Reparatur oder Anpassung an den heutigen technischen Standard hinsichtlich Empfangsmöglichkeit, Empfangsqualität und Programmvielfalt unwirtschaftlich sei, durch eine dem ortsüblichen und technischen Standard entsprechende Fernsehempfangsanlage in Form eines Kabelanschlusses noch als Erhaltung im Sinn des Paragraph 3, MRG und somit des Paragraph 14, Absatz eins, WEG zu qualifizieren. Bei der gegebenen Sachlage sei diese Maßnahme zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 nicht übersteige, der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof jedoch zulässig sei, weil zur Frage, ob der Ersatz einer technisch veralteten Fernsehantennenanlage durch einen dem derzeitigen aktuellen Standard entsprechenden Kabelanschluss noch eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung nach § 14 Abs 1 WEG sei, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Begehren auf Abänderung des bekämpften Sachbeschlusses im Sinn einer Stattgebung seines Antrags auf Nichtgenehmigung des Mehrheitsbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Weiters begehrt der Antragsteller eine Abänderung des Ausspruchs des Rekursgerichtes gemäß § 2 Abs 2 GEG dahin, dass die Antragsgegner zu verpflichten seien, dem Bund die mit EUR 623,46 bestimmten Kosten des Sachverständigen zu ersetzen. Die Antragsgegner beantragten dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge zu geben und ihm den Ersatz der verzeichneten Kosten rechtsfreundlicher Vertretung aufzutragen.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 nicht übersteige, der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof jedoch zulässig sei, weil zur Frage, ob der Ersatz einer technisch veralteten Fernsehantennenanlage durch einen dem derzeitigen aktuellen Standard entsprechenden Kabelanschluss noch eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung nach Paragraph 14, Absatz eins, WEG sei, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Begehren auf Abänderung des bekämpften Sachbeschlusses im Sinn einer Stattgebung seines Antrags auf Nichtgenehmigung des Mehrheitsbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Weiters begehrt der Antragsteller eine Abänderung des Ausspruchs des Rekursgerichtes gemäß Paragraph 2, Absatz 2, GEG dahin, dass die Antragsgegner zu verpflichten seien, dem Bund die mit EUR 623,46 bestimmten Kosten des Sachverständigen zu ersetzen. Die Antragsgegner beantragten dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge zu geben und ihm den Ersatz der verzeichneten Kosten rechtsfreundlicher Vertretung aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist in der Hauptsache aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Soweit sich der Rekurs des Antragstellers gegen die Bestätigung des im erstgerichtlichen Sachbeschluss enthaltenen Ausspruchs nach § 2 Abs 2 GEG richtet, ist das Rechtsmittel als unzulässig zurückzuweisen.Soweit sich der Rekurs des Antragstellers gegen die Bestätigung des im erstgerichtlichen Sachbeschluss enthaltenen Ausspruchs nach Paragraph 2, Absatz 2, GEG richtet, ist das Rechtsmittel als unzulässig zurückzuweisen.

Zum Rekurs im Kostenpunkt:

Ein Revisionsrekurs im Kostenpunkt sowie über die Gebühren der Sachverständigen ist jedenfalls unzulässig (§ 528 Abs 2 Z 3 und 5 ZPO), was auch dann gilt, wenn das Gericht zweiter Instanz über eine Ersatzpflicht für Sachverständigengebühren (§ 2 Abs 2 letzter Satz GEG) entschieden hat (4 Ob 297/00f; 1 Ob 8/01k; RZ 1990/118).Ein Revisionsrekurs im Kostenpunkt sowie über die Gebühren der Sachverständigen ist jedenfalls unzulässig (Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3 und 5 ZPO), was auch dann gilt, wenn das Gericht zweiter Instanz über eine Ersatzpflicht für Sachverständigengebühren (Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz GEG) entschieden hat (4 Ob 297/00f; 1 Ob 8/01k; RZ 1990/118).

Zum Revisionsrekurs des Antragstellers in der Hauptsache:

Das Rekursgericht hat zunächst zutreffend die Rechtsprechung zum “dynamischen” oder “elastischen” Erhaltungsbegriff wiedergegeben. Der erkennende Senat hat ua in 5 Ob 64/00y (mwN) = WoBl 2001/10 (zust Call) ausgesprochen, durch die Verweisung des § 14 Abs 1 Z 1 WEG auf § 3 Abs 1 MRG sei klargestellt, dass die Erhaltung “im

jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung sei, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Erstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden (vgl Würth in Rummel² Rz 4a zu § 14 WEG; Spruzina in Schwimann IV² Rz 3 zu§ 14 WEG mwN). Durch diesen weiten Erhaltungsbegriff ist es zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung im Sinn des § 14 Abs 3 WEG (Veränderungen/Verbesserungen) gekommen. Dieser Erhaltungsbegriff gebietet also die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur (5 Ob 190/01d ua). Für Gemeinschaftsanlagen wurde etwa ausgesprochen, dass die Ersetzung schadhafter Fenster durch ganz anders konstruierte neue, die den Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes entsprechen, Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard gemäß § 3 Abs 1 MRG bedeutet (5 Ob 190/01d). Als Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" wurde auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands angesehen, selbst wenn es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kam und dabei sogar Veränderungen, die gegenüber dem vorigen Zustand als "Verbesserungen" anzusehen waren, bewirkt wurden (Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und Einbau neuer Fenster: MietSlg 48.491; 5 Ob 64/00y ua).Das Rekursgericht hat zunächst zutreffend die Rechtsprechung zum "dynamischen" oder "elastischen" Erhaltungsbegriff wiedergegeben. Der erkennende Senat hat ua in 5 Ob 64/00y (mwN) = WoBl 2001/10 (zust Call) ausgesprochen, durch die Verweisung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auf Paragraph 3, Absatz eins, MRG sei klargestellt, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung sei, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Erstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden vergleiche Würth in Rummel² Rz 4a zu Paragraph 14, WEG; Spruzina in Schwimann IV² Rz 3 zu Paragraph 14, WEG mwN). Durch diesen weiten Erhaltungsbegriff ist es zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz 3, WEG (Veränderungen/Verbesserungen) gekommen. Dieser Erhaltungsbegriff gebietet also die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur (5 Ob 190/01d ua). Für Gemeinschaftsanlagen wurde etwa ausgesprochen, dass die Ersetzung schadhafter Fenster durch ganz anders konstruierte neue, die den Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes entsprechen, Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard gemäß Paragraph 3, Absatz eins, MRG bedeutet (5 Ob 190/01d). Als Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" wurde auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands angesehen, selbst wenn es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kam und dabei sogar Veränderungen, die gegenüber dem vorigen Zustand als "Verbesserungen" anzusehen waren, bewirkt wurden (Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und Einbau neuer Fenster: MietSlg 48.491; 5 Ob 64/00y ua).

In allen diesen Fällen ist jedoch Voraussetzung, dass ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit bestand. Erst kürzlich hat der erkennende Senat in der Entscheidung 5 Ob 210/01w unter Anwendung des "dynamischen Erhaltungsbegriffs" dahingehend differenziert, dass bei der Durchsetzbarkeit von Erhaltungsarbeiten gemäß § 13a Abs 1 Z 1 WEG (der sich auch an § 14 Abs 1 Z 1 WEG und damit an § 3 Abs 1 MRG orientiert) unterschieden werden müsste, ob sich die gemeinsamen Anlagen, deren Modernisierung anstand, noch in einem gebrauchsfähigen Zustand befanden und noch eine voraussichtlich technische Lebensdauer von mehreren Jahren hatten.In allen diesen Fällen ist jedoch Voraussetzung, dass ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit bestand. Erst kürzlich hat der erkennende Senat in der Entscheidung 5 Ob 210/01w unter Anwendung des "dynamischen Erhaltungsbegriffs" dahingehend differenziert, dass bei der Durchsetzbarkeit von Erhaltungsarbeiten gemäß Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer eins, WEG (der sich auch an Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG und damit an Paragraph 3, Absatz eins, MRG orientiert) unterschieden werden müsste, ob sich die gemeinsamen Anlagen, deren Modernisierung anstand, noch in einem gebrauchsfähigen Zustand befanden und noch eine voraussichtlich technische Lebensdauer von mehreren Jahren hatten.

Wenn auch nach den Ausführungen zum "dynamischen" Erhaltungsbegriff "Erhaltung" im Sinn des § 3 Abs 1 MRG und § 14 Abs 1 Z 1 WEG auch zu einer "Verbesserung" führen kann, ohne dass dadurch eine Maßnahme außerordentlicher Verwaltung anzunehmen ist, setzt dies doch in der Regel eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit, einen bestehenden Mangel oder doch zumindest eine Schadensgeneigtheit voraus.Wenn auch nach den

Ausführungen zum “dynamischen” Erhaltungsbegriff “Erhaltung” im Sinn des Paragraph 3, Absatz eins, MRG und Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auch zu einer “Verbesserung” führen kann, ohne dass dadurch eine Maßnahme außerordentlicher Verwaltung anzunehmen ist, setzt dies doch in der Regel eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit, einen bestehenden Mangel oder doch zumindest eine Schadensgeneigtheit voraus.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Insofern bedurfte die Rechtsansicht des Rekursgerichtes einer Korrektur.

Am Ergebnis ändert dies jedoch nichts.

Die von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossene Veränderung der Ausstattung des Hauses mit einer Fernsehempfangsanlage, nämlich der Austausch einer Satellitenanlage gegen eine Kabelanlage stellt also eine Veränderung an gemeinsamen Anlagen der Liegenschaft dar, die über die in § 14 Abs 1 angeführten Angelegenheiten hinausgeht. Damit konnte der Antragsteller als Überstimmter dagegen binnen drei Monaten das Gericht anrufen. Dieses darf den Mehrheitsbeschluss nur dann genehmigen, wenn die Veränderung den Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigt und überdies entweder die Kosten aus der Rücklage gedeckt werden können oder der nicht gedeckte Anteil der Kosten von der beschließenden Mehrheit getragen wird. Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist es nicht mehr erforderlich, dass es sich nicht mehr um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht.Die von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossene Veränderung der Ausstattung des Hauses mit einer Fernsehempfangsanlage, nämlich der Austausch einer Satellitenanlage gegen eine Kabelanlage stellt also eine Veränderung an gemeinsamen Anlagen der Liegenschaft dar, die über die in Paragraph 14, Absatz eins, angeführten Angelegenheiten hinausgeht. Damit konnte der Antragsteller als Überstimmter dagegen binnen drei Monaten das Gericht anrufen. Dieses darf den Mehrheitsbeschluss nur dann genehmigen, wenn die Veränderung den Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigt und überdies entweder die Kosten aus der Rücklage gedeckt werden können oder der nicht gedeckte Anteil der Kosten von der beschließenden Mehrheit getragen wird. Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist es nicht mehr erforderlich, dass es sich nicht mehr um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht.

Im vorliegenden Fall steht nun fest, dass aus der Veränderung unmittelbar keine Kosten entstehen. Soweit der Revisionsrekurswerber sich dagegen wendet, dass die Kosten vorläufig aus der Rücklage gedeckt werden, ist ihm entgegenzuhalten, dass diese dort nur eine Durchlaufpost bilden, weil sie sofort vom erzielten Erlös aus der alten Anlage mehr als ausgeglichen werden.

Bleibt noch zu prüfen, ob die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigt oder nicht. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass eine geringfügige Einschränkung hingenommen werden muss, eine Beeinträchtigung allerdings nicht übermäßig sein darf (vgl RIS-Justiz RS0083136). Auch andere mögliche Beeinträchtigungen iSd.§ 14 Abs 3 WEG kommt der Revisionswerber nicht mehr zurück. Hinweise auf eine übermäßige, unzumutbare Beeinträchtigung des Antragstellers, der die Wohnung einem Rechtsanwalt vermietet hat, dadurch, dass nun ein Sportkanal nicht mehr zugänglich ist, hat das Beweisverfahren nicht ergeben. Selbst im Revisionsrekurs wird dazu nur vorgetragen, dass die Erhöhung der Anzahl der zu empfangenden Fernsehprogramme nicht zwingend im Interesse aller Miteigentümer sein müsse. Daraus kann also nur geschlossen werden, dass der Antragsteller kein Interesse daran hat. Er wäre aber beweispflichtig für eine erhebliche Beeinträchtigung gewesen.Bleibt noch zu prüfen, ob die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigt oder nicht. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass eine geringfügige Einschränkung hingenommen werden muss, eine Beeinträchtigung allerdings nicht übermäßig sein darf vergleiche RIS-Justiz RS0083136). Auch andere mögliche Beeinträchtigungen iSd. Paragraph 14, Absatz 3, WEG kommt der Revisionswerber nicht mehr zurück. Hinweise auf eine übermäßige, unzumutbare Beeinträchtigung des Antragstellers, der die Wohnung einem Rechtsanwalt vermietet hat, dadurch, dass nun ein Sportkanal nicht mehr zugänglich ist, hat das Beweisverfahren nicht ergeben. Selbst im Revisionsrekurs wird dazu nur vorgetragen, dass die Erhöhung der Anzahl der zu empfangenden Fernsehprogramme nicht zwingend im Interesse aller Miteigentümer sein müsse. Daraus kann also nur geschlossen werden, dass der Antragsteller kein Interesse daran hat. Er wäre aber beweispflichtig für eine erhebliche Beeinträchtigung gewesen.

Seinem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf§ 37 Abs 3 Z 19 MRG, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hatSeinem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3,

Ziffer 19, MRG, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Anmerkung

E66818 5Ob157.02b

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00157.02B.0827.000

Dokumentnummer

JJT_20020827_OGH0002_0050OB00157_02B0000_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