

TE OGH 2001/9/4 5Ob120/01k

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.09.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Maria V*****, vertreten durch Mag. Brigitta Böck, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Landesgruppe Wien, 1010 Wien, Biberstraße 7, gegen die Antragsgegner B***** GesmbH, ***** sowie alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses *****, wegen §§ 19, 26 Abs 1 Z 8 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Oktober 2000, GZ 39 R 301/00d-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 21. Juni 2000, GZ 15 Msch 19/00a-10, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Maria V*****, vertreten durch Mag. Brigitta Böck, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Landesgruppe Wien, 1010 Wien, Biberstraße 7, gegen die Antragsgegner B***** GesmbH, ***** sowie alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses *****, wegen Paragraphen 19,, 26 Absatz eins, Ziffer 8, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Oktober 2000, GZ 39 R 301/00d-15, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 21.Juni 2000, GZ 15 Msch 19/00a-10, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

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

Das Begehren der Antragstellerin, den Antragsgegnern den Ersatz der Barauslagen aufzutragen, wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Verfahrens ist strittig, ob die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** eine gemäß § 8 Abs 4 WEG 1948 wirksame Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen (betreffend

die Sonderbehandlung der Besitzer von Kfz-Abstellplätzen) getroffen haben und ob die Antragstellerin, die 1991 Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde, an diese Vereinbarung gebunden ist. Die Antragstellerin hat die Feststellung begehrts, dass die Beiträge zu den Instandhaltungskosten seit 1991 im Verhältnis der (Miteigentums-)Anteile zum Zeitpunkt des Endes der (jeweiligen) Abrechnungsperiode zu tragen sind und dass kein vom Gesetz abweichender (sie bindender) Aufteilungsschlüssel vereinbart worden sei, ist jedoch mit diesem Sachantrag in beiden Instanzen unterlegen. Das Rekursgericht ging dabei - gleich dem Erstgericht - von einer schon in den 60er Jahren mündlich bzw konkludent zustandegekommenen Vereinbarung der damaligen Mit- und Wohnungseigentümer über eine vom Gesetz abweichende Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen aus. Das Erstgericht nahm ohne weitere Begründung eine Bindung der Antragstellerin an diese Vereinbarung an, wogegen das Rekursgericht zwar das Problem des Schriftlichkeitserfordernisses nach § 19 Abs 2 WEG 1975 für den Beitritt neuer Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft ansprach, die Antragstellerin aber schon allein deshalb als gebunden erachtete, weil sie ihren Miteigentumsanteil durch Einantwortung, also im Weg der Gesamtrechtsnachfolge erworben habe. Das sei dem vorliegenden Grundbuchsauszug zu entnehmen. Im gegenständlichen Verfahrens ist strittig, ob die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, eine gemäß Paragraph 8, Absatz 4, WEG 1948 wirksame Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen (betreffend die Sonderbehandlung der Besitzer von Kfz-Abstellplätzen) getroffen haben und ob die Antragstellerin, die 1991 Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde, an diese Vereinbarung gebunden ist. Die Antragstellerin hat die Feststellung begehrts, dass die Beiträge zu den Instandhaltungskosten seit 1991 im Verhältnis der (Miteigentums-)Anteile zum Zeitpunkt des Endes der (jeweiligen) Abrechnungsperiode zu tragen sind und dass kein vom Gesetz abweichender (sie bindender) Aufteilungsschlüssel vereinbart worden sei, ist jedoch mit diesem Sachantrag in beiden Instanzen unterlegen. Das Rekursgericht ging dabei - gleich dem Erstgericht - von einer schon in den 60er Jahren mündlich bzw konkludent zustandegekommenen Vereinbarung der damaligen Mit- und Wohnungseigentümer über eine vom Gesetz abweichende Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen aus. Das Erstgericht nahm ohne weitere Begründung eine Bindung der Antragstellerin an diese Vereinbarung an, wogegen das Rekursgericht zwar das Problem des Schriftlichkeitserfordernisses nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 für den Beitritt neuer Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft ansprach, die Antragstellerin aber schon allein deshalb als gebunden erachtete, weil sie ihren Miteigentumsanteil durch Einantwortung, also im Weg der Gesamtrechtsnachfolge erworben habe. Das sei dem vorliegenden Grundbuchsauszug zu entnehmen.

Diese Entscheidung, die den Ausspruch enthält, dass der Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung gestellt hätten, wurde von der Antragstellerin mit außerordentlichen Revisionsrekurs angefochten. Sie meint, das Rekursgericht sei zu Unrecht - auf Basis eines mangelhaften Verfahrens bzw unzureichender Beweise - davon ausgegangen, dass eine rechtswirksame Vereinbarung über die Beteiligung der Besitzer von Kfz-Abstellplätzen an den Liegenschaftsaufwendungen zustandegekommen sei, und wendet sich insbesondere gegen die (ihrer Meinung nach aktenwidrige) Annahme des Rekursgerichtes, sie habe ihre Eigentumswohnung im Erbweg statt durch einen Kaufvertrag erworben. Als Einzelrechtsnachfolgerin sei sie aber mangels einer schriftlichen Beitrittsklärung zur angeblich bestehenden Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nicht an den vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssel gebunden. Ihr Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidung des Rekursgerichtes entweder iS einer Stattgebung ihres Sachantrages abzuändern oder aber zugleich mit der Entscheidung des Erstgerichtes aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen. Kostenersatz wurde für die Barauslagen des Revisionsrekurses beansprucht, die jedoch nicht verzeichnet wurden.

Den Antragsgegnern wurde die Beantwortung des außerordentlichen Revisionsrekurses freigestellt. Sie haben jedoch von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht.

Der Revisionsrekurs ist aus Gründen, die sich den folgenden Ausführungen entnehmen lassen, zulässig und iSd Aufhebungsbegehrens der Rechtsmittelwerberin auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Nicht zu folgen ist jenen Argumenten der Rechtsmittelwerberin, mit denen sie das wirksame Zustandekommen der strittigen Kostenaufteilungsvereinbarung in Frage stellt. Rechtlich geht sie gleich den Vorinstanzen ohnehin davon aus, dass es im Geltungsbereich des WEG 1948 keiner schriftlichen Vereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer bedurfte, um die Liegenschaftsaufwendungen anders zu verteilen, als dies im Gesetz vorgesehen war. Eine solche

Vereinbarung konnte mündlich oder auch konkludent zustandekommen (WoBl 1990/64 mwN). Die diesbezüglichen Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes, die das Rekursgericht als zutreffend bekräftigte, weil an der erstgerichtlichen Beweiswürdigung nicht zu zweifeln sei (ON 15, 4 unten), sind jedoch für den Obersten Gerichtshof nicht überprüfbar. Mängel des zweitinstanzlichen Verfahrens liegen in diesem Zusammenhang nicht vor, was nicht weiter begründet werden muss (§ 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und §§ 528a, 510 Abs 3 Satz 3 ZPO) Nicht zu folgen ist jenen Argumenten der Rechtsmittelwerberin, mit denen sie das wirksame Zustandekommen der strittigen Kostenaufteilungsvereinbarung in Frage stellt. Rechtlich geht sie gleich den Vorinstanzen ohnehin davon aus, dass es im Geltungsbereich des WEG 1948 keiner schriftlichen Vereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer bedurfte, um die Liegenschaftsaufwendungen anders zu verteilen, als dies im Gesetz vorgesehen war. Eine solche Vereinbarung konnte mündlich oder auch konkludent zustandekommen (WoBl 1990/64 mwN). Die diesbezüglichen Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes, die das Rekursgericht als zutreffend bekräftigte, weil an der erstgerichtlichen Beweiswürdigung nicht zu zweifeln sei (ON 15, 4 unten), sind jedoch für den Obersten Gerichtshof nicht überprüfbar. Mängel des zweitinstanzlichen Verfahrens liegen in diesem Zusammenhang nicht vor, was nicht weiter begründet werden muss (Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Unzutreffend oder jedenfalls auf unzureichender Entscheidungsgrundlage hat hingegen das Rekursgericht die Frage gelöst, ob die Antragstellerin an die bei ihrem Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft bestehende Kostenaufteilungsvereinbarung gebunden ist. Seine Annahme, die Antragstellerin habe ihren Miteigentumsanteil im Erbweg (durch Einantwortung) erworben und sei daher nach den Regeln der Gesamtsrechtsnachfolge an die von ihrem Rechtsvorgänger abgeschlossenen Vereinbarung gebunden, ist - wie die Rechtsmittelwerberin zu Recht rügt - durch keinerlei Verfahrensergebnis gedeckt. Das Grundburch weist als Erbstitel "Einantwortung und Kaufvertrag" aus, spricht also für die von der Rechtsmittelwerberin behauptete Einzelrechtsnachfolge unter Ausnutzung der Möglichkeit einer "Sprungeintragung" nach § 22 GBG. Demzufolge wäre die Antragstellerin - hier wiederum den überzeugenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes folgend - nur dann an die schuldrechtliche Vereinbarung einer vom Gesetz abweichenden Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen gebunden, wenn sie dieser Vereinbarung in Schriftform beigetreten oder in einer ebenfalls dem Schriftlichkeitsgebot des § 19 Abs 2 WEG 1975 genügenden Weise in die Rechtsstellung des früheren Miteigentümers (ihres Einzelrechtsvorgängers) eingetreten ist (WoBl 1990/64 mit Anm von Call; zum Ausschluss eines konkludenten Beitritts nach Inkrafttreten des WEG 1975 siehe auch MietSlg 34/27). Unzutreffend oder jedenfalls auf unzureichender Entscheidungsgrundlage hat hingegen das Rekursgericht die Frage gelöst, ob die Antragstellerin an die bei ihrem Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft bestehende Kostenaufteilungsvereinbarung gebunden ist. Seine Annahme, die Antragstellerin habe ihren Miteigentumsanteil im Erbweg (durch Einantwortung) erworben und sei daher nach den Regeln der Gesamtsrechtsnachfolge an die von ihrem Rechtsvorgänger abgeschlossenen Vereinbarung gebunden, ist - wie die Rechtsmittelwerberin zu Recht rügt - durch keinerlei Verfahrensergebnis gedeckt. Das Grundburch weist als Erbstitel "Einantwortung und Kaufvertrag" aus, spricht also für die von der Rechtsmittelwerberin behauptete Einzelrechtsnachfolge unter Ausnutzung der Möglichkeit einer "Sprungeintragung" nach Paragraph 22, GBG. Demzufolge wäre die Antragstellerin - hier wiederum den überzeugenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes folgend - nur dann an die schuldrechtliche Vereinbarung einer vom Gesetz abweichenden Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen gebunden, wenn sie dieser Vereinbarung in Schriftform beigetreten oder in einer ebenfalls dem Schriftlichkeitsgebot des Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 genügenden Weise in die Rechtsstellung des früheren Miteigentümers (ihres Einzelrechtsvorgängers) eingetreten ist (WoBl 1990/64 mit Anmerkung von Call; zum Ausschluss eines konkludenten Beitritts nach Inkrafttreten des WEG 1975 siehe auch MietSlg 34/27).

Das vom Rekursgericht für die Bindung der Antragstellerin an die bestehende Kostenaufteilungsvereinbarung ins Treffen geführte Argument trägt demnach die Abweisung des Sachantrages der Antragstellerin nicht. Es greift aber auch das Argument des Erstgerichtes zu kurz, die Antragstellerin habe sich an die schon im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 1948 getroffene Vereinbarung zu halten, weil deren Gültigkeit mangels damals geltender Formvorschriften nicht in Frage stehe. Um verlässlich beurteilen zu können, ob der strittige Kostenverteilungsschüssel auch für die Antragstellerin gilt, bedarf es noch einer Erweiterung der Entscheidungsgrundlagen zu den angesprochenen Möglichkeiten eines Vertragsbeitritts bzw einer Überbindung der Vertragspflichten ihres Rechtsvorgängers. Bislang liegt nicht einmal der Kaufvertrag vor, mit dem die Antragstellerin ihren Miteigentumsanteil erworben hat.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG und §§ 40, 51 Abs 1, 54 ZPO Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG und Paragraphen 40,, 51 Absatz eins,, 54 ZPO.

Anmerkung

E63282 05A01201

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00120.01K.0904.000

Dokumentnummer

JJT_20010904_OGH0002_0050OB00120_01K0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at