

TE OGH 2000/10/24 5Ob247/00k

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.10.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1) Maria R*****,
2) Walter B*****,
3) Horst W*****,
4) Beate W*****,
5) Karl H*****,
6) Adelheid H*****,
7) Martha D*****,
8) Gabriele H*****,
9) Ulrike S*****,
10) Waltraud Karin W*****,
11) Charlotte R*****,
12) Heidi S*****,
13) Maria S*****,
14) Franz L*****,
15) Dietrich W*****,
16) Irmgard W*****,
17) Gerlinde S*****,
18) Dipl. Ing. Vladimir-Misa K*****,
19) Dipl. Ing. Natasa K*****,
20) Luzia B*****,
alle Antragsteller, bei denen oben keine andere Adresse genannt ist, wohnhaft im Objekt *****,
alle Antragsteller vertreten durch Dr. Arno Kempf, Rechtsanwalt in 9800 Spittal/Drau, gegen die Antragsgegner
1) Helmtraud W*****,
2) Marianne E*****,
3) Alfons M*****,
4) Johanna M*****,
5) Roswitha W*****,
6) Wilhelm W*****,
7) Maria W*****,
8) Dr. Raimund D*****,
9) Johanna K*****,
10) Pieter J*****,
11) Josefine J*****,
12) Hans J*****,
13) Johann G*****,
14) Ingeborg K*****,
15) Ulrike G*****,
16) Heike S*****
17) Irmgard W*****,
18) Dr. Gerhard B*****,
19) Grete S*****,
20) Irmtraud G*****,
21) Dipl.Ing. Hans S*****,
22) Margaretha S*****,
23) Siegfried O*****,
24) Viola O*****,
25) Herta W*****,
26) Dipl. Ing. Karl W*****,
27) Gertraud N*****,
28) Josef S*****,
29) Johanna S*****,
30) Diethard T*****,
31) Theresia H*****,
32) Magdalena L*****,
33) Friederike K*****,
34) Jakob E*****
35) Hermine E*****,
36) Norbert K*****,
37) Verlassenschaft nach Ing. Walter L*****,
38) Berta L*****,
39) Anna Maria P*****,
40) Edith S*****,
41) Christa Maria P*****,
42) Peter S*****,
43) Rosa D*****,
44) Hermann H*****,
45) Susanna H*****,
46) Mag. Till G*****,
47) Adelheid G*****,
48) Maria K*****,
49) Dipl. Ing. Ronald F*****,
50) Rosemarie F*****,
51) Raimund S*****,
52) Edeltraud S*****,
alle Antragsgegner bei denen oben keine andere Adresse genannt ist, wohnhaft im Objekt *****,
wegen Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit nach § 19 Abs 3 Z 2 WEG über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Klagenfurt vom 10. Mai 2000, GZ 3 R 66/00s-46, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Spittal/Drau vom 22. Dezember 1999, GZ 4 Msch 8/97y-37, bestätigt wurde, folgenden
24) Viola O*****,
25) Herta W*****,
26) Dipl. Ing. Karl W*****,
27) Gertraud N*****,
28) Josef S*****,
29) Johanna S*****,
30) Diethard T*****,
31) Theresia H*****,
32) Magdalena L*****,
33) Friederike K*****,
34) Jakob E*****
35) Hermine E*****,
36) Norbert K*****,
37) Verlassenschaft nach Ing. Walter L*****,
38) Berta L*****,
39) Anna Maria P*****,
40) Edith S*****,
41) Christa Maria P*****,
42) Peter S*****,
43) Rosa D*****,
44) Hermann H*****,
45) Susanna H*****,
46) Mag. Till G*****,
47) Adelheid G*****,
48) Maria K*****,
49) Dipl. Ing. Ronald F*****,
50) Rosemarie F*****,
51) Raimund S*****,
52) Edeltraud S*****,
alle Antragsgegner bei denen oben keine andere Adresse genannt ist, wohnhaft im Objekt *****,
wegen Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Klagenfurt vom 10. Mai 2000, GZ 3 R 66/00s-46, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Spittal/Drau vom 22. Dezember 1999, GZ 4 Msch 8/97y-37, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss hat das Rekursgericht im zweiten Rechtsgang die erstgerichtliche Abweisung des Begehrens der Antragsteller bestätigt, für die auf der Liegenschaft EZ ***** stehenden 29 Garagen gemäß § 19 Abs 3 Z 2 WEG eine eigene, vom Gebäude mit den 56 Wohnungen getrennte Abrechnungseinheit zu schaffen. Das Begehr war damit begründet worden, dass sich - vor allem im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung der Garagendächer - nur so eine gerechte Kostenverteilung erreichen lasse. Dass damit keine Verwaltungs- und Abrechnungserleichterung einhergehen wird, ist unstrittig. Beide Vorinstanzen erachteten aber auch das von den Antragstellern vorgebrachte Argument der Kostengerechtigkeit nach der Sachlage als nicht zielführend. Das Rekursgericht berief sich dabei auf die Judikatur, wonach bei nicht zu erwartende Abrechnungserleichterungen eine abweichen von der in § 19 Abs 1 WEG vorgegebenen Abrechnungseinheit nur durch einen besonders in Gewicht fallende Ungerechtigkeit der bisherigen Kostenverteilung gerechtfertigt werden könne (5 Ob 472/97s = immolex 1998, 244/159 = MietSlg 49/45). Eine solche Ungerechtigkeit habe sich im überprüften Zeitraum 1979 bis 1996 nicht feststellen lassen und sei auch in Zukunft nicht zu erwarten, weil die vorliegenden Verfahrensergebnisse in Richtung Fortsetzung der bisherigen durchschnittlichen Aufwendungen wiesen. Konkret wurde dies an Hand der Rechnung dargelegt, dass der Instandhaltungsaufwand für die Garage von 1979 bis 1996 die ihrem Nutzwertanteil entsprechenden Rücklagen zwar um S 112.684,74 zuzüglich 10 % USt (insgesamt also um S 123.953,21) überstiegen habe, doch hätten andererseits die Garagenbesitzer in diesem Zeitraum S 566.200,60 zu den allgemeinen Betriebskosten (Liegenschaftsaufwendungen) beigetragen, obwohl davon nur S 491.579,71 (nach der jetzt im Revisionsrekurs angestellten Berechnung S 491.923,50) auf die Garagen entfallen seien. Der Umstand, dass mittlerweile Reparaturkosten für Garagendächer in der Höhe von S 89.460,-- aufgelaufen seien, denen - bezogen auf den Nutzwertanteil der Garagen - nur die seit 1997 gebildeten Rücklagen von S 24.869,26 gegenüberstünden (was mangels erstrichterlicher Feststellungen den mit dem Rekurs vorgelegten neuen Abrechnungen entnommen wurde), verschiebe diese Relation (auf lange Sicht) nicht wesentlich. Inwieweit auf Grund des konkreten Zustands der gesamten Wohnungseigentumsanlage in den nächsten Jahren und Jahrzehnten konkret Reparaturen notwendig sein werden, sei derzeit nicht zu prüfen. Eine solche Prüfung würde ein zu unzuverlässiges Ergebnis bringen, da sich die genaue Schadensentwicklung nicht absehen lasse, und wäre - soweit überhaupt möglich - wohl auch sehr teuer. Mit dem angefochtenen Sachbeschluss hat das Rekursgericht im zweiten Rechtsgang die erstgerichtliche Abweisung des Begehrens der Antragsteller bestätigt, für die auf der Liegenschaft EZ ***** stehenden 29 Garagen gemäß Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG eine eigene, vom Gebäude mit den 56 Wohnungen getrennte Abrechnungseinheit zu schaffen. Das Begehr war damit begründet worden, dass sich - vor allem im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung der Garagendächer - nur so eine gerechte Kostenverteilung erreichen lasse. Dass damit keine Verwaltungs- und Abrechnungserleichterung einhergehen wird, ist unstrittig. Beide Vorinstanzen erachteten aber auch das von den Antragstellern vorgebrachte Argument der Kostengerechtigkeit nach der Sachlage als nicht zielführend. Das Rekursgericht berief sich dabei auf die Judikatur, wonach bei nicht zu erwartende Abrechnungserleichterungen eine abweichen von der in Paragraph 19, Absatz eins, WEG vorgegebenen Abrechnungseinheit nur durch einen besonders in Gewicht fallende Ungerechtigkeit der bisherigen Kostenverteilung gerechtfertigt werden könne (5 Ob 472/97s = immolex 1998, 244/159 = MietSlg 49/45). Eine solche Ungerechtigkeit habe sich im überprüften Zeitraum 1979 bis 1996 nicht feststellen lassen und sei auch in Zukunft nicht zu erwarten, weil die vorliegenden Verfahrensergebnisse in Richtung Fortsetzung der bisherigen durchschnittlichen Aufwendungen wiesen. Konkret wurde dies an Hand der Rechnung dargelegt, dass der Instandhaltungsaufwand für die Garage von 1979 bis 1996 die ihrem Nutzwertanteil entsprechenden Rücklagen zwar um S 112.684,74 zuzüglich 10 % USt (insgesamt also um S 123.953,21) überstiegen habe, doch hätten andererseits die Garagenbesitzer in diesem Zeitraum S 566.200,60 zu den allgemeinen Betriebskosten (Liegenschaftsaufwendungen) beigetragen, obwohl davon nur S 491.579,71 (nach der jetzt im Revisionsrekurs angestellten Berechnung S 491.923,50) auf die Garagen entfallen seien. Der Umstand, dass

mittlerweile Reparaturkosten für Garagendächer in der Höhe von S 89.460,-- aufgelaufen seien, denen - bezogen auf den Nutzwertanteil der Garagen - nur die seit 1997 gebildeten Rücklagen von S 24.869,26 gegenüberstünden (was mangels erstrichterlicher Feststellungen den mit dem Rekurs vorgelegten neuen Abrechnungen entnommen wurde), verschiebe diese Relation (auf lange Sicht) nicht wesentlich. Inwieweit auf Grund des konkreten Zustands der gesamten Wohnungseigentumsanlage in den nächsten Jahren und Jahrzehnten konkret Reparaturen notwendig sein werden, sei derzeit nicht zu prüfen. Eine solche Prüfung würde ein zu unzuverlässiges Ergebnis bringen, da sich die genaue Schadensentwicklung nicht absehen lasse, und wäre - soweit überhaupt möglich - wohl auch sehr teuer.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies mit dem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zu Frage, ob und inwieweit allgemein anzunehmende oder konkret vorhersehbare künftige Reparaturkosten maßgeblichen Einfluss auf die Entscheidung nach § 19 Abs 3 Z 2 Fall 1 WEG haben. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies mit dem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zu Frage, ob und inwieweit allgemein anzunehmende oder konkret vorhersehbare künftige Reparaturkosten maßgeblichen Einfluss auf die Entscheidung nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, Fall 1 WEG haben.

In ihrem Revisionsrekurs, der darauf abzielt, dem Antrag auf Schaffung von zwei gesonderten Abrechnungseinheiten entweder sofort oder nach einer Ergänzung des Verfahrens stattzugeben, beschweren sich die Antragsteller zunächst einmal dagegen, dass das Rekursgericht die Zukunftsbetrachtung gänzlich außer Acht gelassen habe, obwohl es in seinem Aufhebungsbeschluss vom 17. 12. 1997 selbst verlangt hatte, Feststellungen über die künftige Kostenentwicklung der zusammenfassenden Abrechnungseinheiten zu treffen. Darüber hinaus bemängeln sie Ungenauigkeiten bei der Feststellung des Instandhaltungsaufwandes für die Garagen in den Jahren 1979 bis 1996 (konkret die Vernachlässigung der Umsatzsteuer), bei der Bezifferung der hiefür im Jahr 1998 aufgelaufenen Kosten (die insgesamt S 102.759,66 zuzüglich USt statt S 89.460,-- betragen hätten) sowie bei der Ermittlung des auf die Garage entfallenden Betriebskostenanteils (der sich von 1979 bis 1996 nicht auf S 491.579,71 sondern auf S 491.923,50 summiert habe, wozu - um die weitere Entwicklung nicht zu vernachlässigen - noch S 42.943,03 für das Jahr 1997 zu berücksichtigen seien). In rechtlicher Hinsicht verweisen die Antragsteller vor allem auf die vom Sachverständigen festgestellte Möglichkeit der Schaffung getrennter Abrechnungseinheiten für das Wohngebäude und die Garagen und bekräftigen ihre Ansicht, dass dies ein Gebot der Kostenverteilungsgerechtigkeit sei. Es stünden noch weitere Dachsanierungen bei den Garagen an, die bei der notwendigen Vorausschau auf die zukünftige Kostenentwicklung eindeutig dafür sprächen, die Aufwendungen für die Garagen und das Wohngebäude getrennt abzurechnen.

Die Antragsgegner haben sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist unzulässig, was gemäß § 26 Abs 2 WEG iVm § 27 Abs 3 Z 16 MRG und §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO nicht nur die Konzentration der Entscheidung auf die eingangs wiedergegebenen Verfahrensergebnisse erlaubte, sondern auch bedeutet, dass mit einer kurzen Ausführung der Zurückweisungsgründe das Auslangen gefunden werden kann (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Der Revisionsrekurs ist unzulässig, was gemäß Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 27, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, ZPO nicht nur die Konzentration der Entscheidung auf die eingangs wiedergegebenen Verfahrensergebnisse erlaubte, sondern auch bedeutet, dass mit einer kurzen Ausführung der Zurückweisungsgründe das Auslangen gefunden werden kann (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, dass nur besonders gewichtige Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das abweichen von der in § 19 Abs 1 WEG vorgegebenen Abrechnungseinheit rechtfertigen können, wenn - wie hier - das primäre Ziel einer Abrechnungserleichterung verfehlt wird (MietSlg 49/45). Dazu kommt, dass die Entscheidung nach dem unmissverständlichen Gesetzesauftrag nach billigem Ermessen getroffen werden soll (§ 19 Abs 3 Einleitungssatz WEG), weil es praktisch unmöglich ist, ein so vielschichtiges, mit unterschiedlichsten Interessen behaftetes Problem wie das der Aufteilung von Liegenschaftsaufwendungen zu jedermanns Zufriedenheit zu lösen. Dem Gericht ist also, sofern sich die Wohnungseigentumsanlage auf Grund ihrer Größe überhaupt in mehrere Abrechnungseinheiten zerlegen lässt, ein Beurteilungsspielraum eingeräumt, ob das gesetzliche Modell der Kostenverteilung zugunsten eines gerechteren aufgegeben werden soll. Das beschränkt die Möglichkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes auf die Geltendmachung grober Beurteilungsfehler (vgl WoBl 1998 310/203; 5

Ob 240/99a = EWr I/8/63; 5 Ob 108/00v ua). Es ist auf das Ganze zu schauen und nicht auf Einzelheiten oder gar Kleinigkeiten. Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, dass nur besonders gewichtige Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das abweichen von der in Paragraph 19, Absatz eins, WEG vorgegebenen Abrechnungseinheit rechtfertigen können, wenn - wie hier - das primäre Ziel einer Abrechnungserleichterung verfehlt wird (MietSlg 49/45). Dazu kommt, dass die Entscheidung nach dem unmissverständlichen Gesetzesauftrag nach billigem Ermessen getroffen werden soll (Paragraph 19, Absatz 3, Einleitungssatz WEG), weil es praktisch unmöglich ist, ein so vielschichtiges, mit unterschiedlichsten Interessen behaftetes Problem wie das der Aufteilung von Liegenschaftsaufwendungen zu jedermanns Zufriedenheit zu lösen. Dem Gericht ist also, sofern sich die Wohnungseigentumsanlage auf Grund ihrer Größe überhaupt in mehrere Abrechnungseinheiten zerlegen lässt, ein Beurteilungsspielraum eingeräumt, ob das gesetzliche Modell der Kostenverteilung zugunsten eines gerechteren aufgegeben werden soll. Das beschränkt die Möglichkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes auf die Geltendmachung grober Beurteilungsfehler vergleiche WoBI 1998 310/203; 5 Ob 240/99a = EWr I/8/63; 5 Ob 108/00v ua). Es ist auf das Ganze zu schauen und nicht auf Einzelheiten oder gar Kleinigkeiten.

So betrachtet haftet der Beurteilung des Streitfalls durch das Rekursgericht kein Fehler an, jedenfalls keiner, der iSd§ 528 Abs 1 ZPO im Interesse der Rechtssicherheit einer Korrektur bedürfte. Der Fall eignet sich auch nicht für eine die Rechtsentwicklung vorantreibende Leitentscheidung. So betrachtet haftet der Beurteilung des Streitfalls durch das Rekursgericht kein Fehler an, jedenfalls keiner, der iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO im Interesse der Rechtssicherheit einer Korrektur bedürfte. Der Fall eignet sich auch nicht für eine die Rechtsentwicklung vorantreibende Leitentscheidung.

Bei den von den Rechtsmittelwerbern gerügten Feststellungsmängeln und Beurteilungsfehlern handelt es sich, soweit überhaupt von Fehlern gesprochen werden kann (siehe etwa den unrichtigen Vorwurf, das Rekursgericht habe bei den Instandhaltungskosten der Garagen die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt), um Kleinigkeiten, die die Billigkeit der rekursgerichtlichen Entscheidung nicht in Frage stellen können. Das gilt auch für das Argument, es ergäbe sich ein anderes Bild, wenn man die Garagenerhaltungskosten des Jahres 1997 in die Betrachtung einbezieht und in Rechnung stellt, dass in den nächsten Jahren noch weitere Garagendächer zu sanieren sind oder bereits saniert wurden. Bei der Entscheidung, ob aus Gründen der Kostenverteilungsgerechtigkeit vom Regelfall abgewichen werden soll, die gesamte Liegenschaft als Abrechnungseinheit zu behandeln, ist nämlich nicht auf momentane Gegebenheiten - etwa auf den hier gerade akuten Sanierungsbedarf bei den Garagendächern - abzustellen, sondern längerfristig zu kalkulieren und eine Gesamtschau vorzunehmen. Die jetzt durchgeführte oder in Kürze durchzuführende Garagensanierung kann nämlich dazu führen, dass in den Folgejahren der Erhaltungsaufwand überproportional sinkt und auf lange Sicht die ursprünglichen Relationen wieder hergestellt werden. Der jetzt überschaubare Erhaltungsaufwand ist jedenfalls nicht so hoch, dass über Jahre gesehen eine außergewöhnlich ungerechte Verteilung der Erhaltungskosten zu befürchten wäre. Es ist durchaus vertretbar, wenn das Rekursgericht meint, die seit 1979 bekannte ausgewogene Kostenverteilung werde sich trotz der momentanen Verschiebungen fortsetzen.

Eben deshalb ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die künftige Entwicklung der Erhaltungskosten nicht näher untersucht haben (zum Teil hat dies das Rekursgericht durch die Würdigung der ihm vorgelegten Abrechnungsunterlagen ohnehin getan). Die dazu im Revisionsrekurs vorgetragenen Argumente zeigen keinen gravierenden Beurteilungsfehler auf, weil sie wesentliche Aspekte einer richtigen Entscheidungsfindung vernachlässigen. Es ist nicht damit getan, die in naher Zukunft drohende Erhöhung der Garagenerhaltungskosten aufzuzeigen, wo doch auch besondere Erhaltungsarbeiten am Wohngebäude anstehen könnten, zu denen die derzeit bevorzugten Garagenbesitzer wegen ihrer höheren Nutzwertanteile auch entsprechend mehr als die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer beitragen müssten. Dass Garagen an sich einen höheren Erhaltungsaufwand verursachen als Wohngebäude, bei denen auch regelmäßig Dach-, Fassaden oder Fenstersanierungen anfallen, ist keineswegs die Regel und auch im gegenständlichen Fall nicht hervorgekommen.

Damit hält sich die Entscheidung des Rekursgerichtes in dem ihm von Gesetz und Judikatur vorgegebenen Beurteilungsspielraum, sodass sich der Revisionsrekurs als unzulässig herausstellt.

Anmerkung

E59829 05A02470

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00247.00K.1024.000

Dokumentnummer

JJT_20001024_OGH0002_0050OB00247_00K0000_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