

TE OGH 1999/9/28 5Ob249/99z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.09.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1.) Dr. Peter H******, 2.) Mag. Waltraud H******, beide vertreten durch Dr. Christian Rumplmayr, Dr. Andreas Haberl, Rechtsanwälte in Vöcklabruck, wider die Antragsgegner 1.) B***** Wohnungsbau Gesellschaft mbH, ***** 2.) Andrea P******, 3.) Julie D******, 4.) Johanna H******, 5.) Dkfm. Alfred F******, 6.) Alfred G******, 7.) Christa G******, 8.) Ewald H******, 9.) Dr. Brigitte K******, 10.) Dr. Peter N******, 11.) Mag. Helga N******, 12.) Julie L******, 13.) Ing. Rudolf S******, 14.) Rosemarie S******, 15.) Mag. Gernot H******, 16.) Ehrentraud H******, 17.) Franz M******, 18.) Dr. Bernhard P******, 19.) Brigitte P******, 20.) Manuela H******, 21.) Dr. Christian J******, 22.) Mag. Susanne J******, 23.) Ing. Wolf D******, 24.) Dr. Matthias S******,

25.) Josef G******, 26.) Käthe G******, 27.) Dr. Johannes Alfred B******, 28.) Wolfgang N******, 29.) Dr. Ingrid N******, 30.) Dkfm. Leopold F******, 31.) Waltraud F******, 32.) Dr. Helga W******, 33.) Dr. Manfred L******, 34.) Leopoldine Anna F******, 35.) Ursula H******, 36.) Ing. Rupert H******, 30.) und 32.) Antragsgegner vertreten durch Dr. Georg Maxwald, Dr. Georg Bauer, Rechtsanwälte in Linz, wegen § 26 Abs 1 Z 4 WEG iVm §§ 13b, 14 Abs 1 Z 1 WEG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 10. März 1999, GZ 22 R 503/98-24, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 20. Juli 1998, GZ 5 Msch 10/98h-15, bestätigt wurde, nachstehenden 25.) Josef G******, 26.) Käthe G******, 27.) Dr. Johannes Alfred B******, 28.) Wolfgang N******, 29.) Dr. Ingrid N******, 30.) Dkfm. Leopold F******, 31.) Waltraud F******, 32.) Dr. Helga W******, 33.) Dr. Manfred L******, 34.) Leopoldine Anna F******, 35.) Ursula H******, 36.) Ing. Rupert H******, 30.) und 32.) Antragsgegner vertreten durch Dr. Georg Maxwald, Dr. Georg Bauer, Rechtsanwälte in Linz, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG in Verbindung mit Paragraphen 13 b., 14 Absatz eins, Ziffer eins, WEG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 10. März 1999, GZ 22 R 503/98-24, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 20. Juli 1998, GZ 5 Msch 10/98h-15, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird nicht Folge gegeben.

30.) und 31.) Antragsgegner haben die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Antragsteller und Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 243 Grundbuch 50319 Seewalchen mit der darauf errichteten Wohnhausanlage "Villa Attersee".

Die Antragsteller sind Wohnungseigentümer der Wohnung Nr 3 im Erdgeschoß, wobei vom Wohnungseigentum auch eine Terrasse von 85,5 m² umfaßt ist. Auf der Terrasse dieser Wohnung ist, wie auch bei den anderen ebenerdigen Wohnungen, eine Pergola errichtet, die schon im Prospekt der Bauerrichterin, der Erstantragsgegnerin vorhanden war und zur Ausstattung der Wohnungseigentumseinheit gehörte. Die Antragsteller haben diese Pergola, die aus Holz besteht, einmal in weißer Farbe streichen lassen, um das Gestaltungsbild des Objekts zu verbessern.

Die Pergola ist derart errichtet, daß ihre Holzstützen mit Stahlschuhen versehen sind, die auf der Terrasse mit Schrauben niedergehalten werden. Die Holzstützen tragen ein Gebälk aus Holzpfletten, die auf den Stützen bzw auf der Gebäudefassade aufliegen. In Querrichtung zu beiden Pfetten liegen Hölzer auf, die teilweise von Pflanzen umrankt sind. Die Terrasse samt Pergola kann nur über die Wohnung Nr 3 der Antragsteller betreten werden, eine Benutzung durch andere Mit- und Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen.

Die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer hat beschlossen, dass die Erhaltungspflicht für die auf einigen Terrassen errichteten Pergolen, so auch die Pergola der Antragsteller, die jeweiligen Wohnungseigentümer treffe. Es steht nicht fest, wann ein solcher Beschuß gefaßt wurde.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller, den Mehrheitsbeschuß der Wohnungseigentümergemeinschaft, dass die Erhaltungspflicht für die auf einigen Terrassen des Hauses "Villa Attersee" in Seewalchen errichteten Pergolen die jeweiligen Wohnungseigentümer treffe, für unwirksam zu erklären und festzustellen, dass die Erhaltungsarbeiten von der Wohnungseigentümergemeinschaft durchzuführen seien. Dieser von der Mehrheit gefaßte Beschuß stelle einen Verstoß gegen das Aufteilungsgebot des § 19 WEG dar, weil es sich um Aufwendungen für die Liegenschaft handle. Die Pergolen seien allgemeine Teile der Liegenschaft, nämlich Anlagen im Sinn des § 3 MRG deren ordnungsgemäße Erhaltung von allen Mit- und Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sei. Dies habe die Mehrheit auch grundsätzlich dadurch anerkannt, dass sie eine Beschußfassung nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG vorgenommen habe. Tatsächlich seien die Terrassen bisher auch von der Eigentümergemeinschaft erhalten worden. Ein Mehrheitsbeschuß, mit dem Miteigentümern die Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft auferlegt werde, verstöße gegen die Regelungen des WEG. Die Terrassen seien nicht nur das Dach der darunter liegenden Wohnungen, sondern gehörten auch zur gärtnerischen Gestaltung der Wohnhausanlagen und prägen den Gesamteindruck des Hauses. Sie seien bereits von Beginn an geplant und errichtet gewesen, die Antragsteller hätten keinen Aufpreis dafür zu bezahlen gehabt. Darauf, daß die Pergolen nur den Antragstellern und nicht auch den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern zugutekämen, komme es für die Qualifikation als allgemeine Teile der Liegenschaft nicht an. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller, den Mehrheitsbeschuß der Wohnungseigentümergemeinschaft, dass die Erhaltungspflicht für die auf einigen Terrassen des Hauses "Villa Attersee" in Seewalchen errichteten Pergolen die jeweiligen Wohnungseigentümer treffe, für unwirksam zu erklären und festzustellen, dass die Erhaltungsarbeiten von der Wohnungseigentümergemeinschaft durchzuführen seien. Dieser von der Mehrheit gefaßte Beschuß stelle einen Verstoß gegen das Aufteilungsgebot des Paragraph 19, WEG dar, weil es sich um Aufwendungen für die Liegenschaft handle. Die Pergolen seien allgemeine Teile der Liegenschaft, nämlich Anlagen im Sinn des Paragraph 3, MRG deren ordnungsgemäße Erhaltung von allen Mit- und Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sei. Dies habe die Mehrheit auch grundsätzlich dadurch anerkannt, dass sie eine Beschußfassung nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG vorgenommen habe. Tatsächlich seien die Terrassen bisher auch von der Eigentümergemeinschaft erhalten worden. Ein Mehrheitsbeschuß, mit dem Miteigentümern die Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft auferlegt werde, verstöße gegen die Regelungen des WEG. Die Terrassen seien nicht nur das Dach der darunter liegenden Wohnungen, sondern gehörten auch zur gärtnerischen Gestaltung der Wohnhausanlagen und prägen den Gesamteindruck des Hauses. Sie seien bereits von Beginn an geplant und errichtet gewesen, die Antragsteller hätten keinen Aufpreis dafür zu bezahlen gehabt. Darauf, daß die Pergolen nur den Antragstellern und nicht auch den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern zugutekämen, komme es für die Qualifikation als allgemeine Teile der Liegenschaft nicht an.

Die Antragsgegner beantragten Abweisung des Begehrens. Die Instandhaltungspflicht der Pergolen komme allein den

jeweiligen Wohnungseigentümern, auf deren Terrassen sie errichtet seien zu, wobei unmaßgeblich sei, wer sie ursprünglich errichtet habe. Die Terrassen mit den darauf befindlichen Pergolen seien nur von den jeweiligen Wohnungseigentümern ausschließlich zu benützen. Die Antragsteller hätten durch das Umstreichen ihrer Pergola bereits ihre Erhaltungspflicht daran anerkannt. Die Pergola habe auch keine tragende Funktion für das Haus und beeinflusse die Sicherheit nicht. Sie habe ausschließlich Sicht- und Sonnenschutzfunktion für die Antragsteller und sei kein Gestaltungselement des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragsteller ab. Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen ordnete es die Erhaltungspflicht für die in Frage stehende Pergola den Antragstellern zu. Das Rankgerüst, als welches die Pergola anzusehen sei, diene ausschließlich den Antragstellern, alle übrigen Miteigentümer seien vom Gebrauch völlig ausgeschlossen. Es sei auch weder ein Gebäude noch ein Teil des Gebäudes oder ein Vorbau und damit kein Teil der Außenanlage der Wohnhausanlage.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es vermißte zunächst Feststellungen darüber, wann der in Frage stehende Mehrheitsbeschuß gefaßt worden sei, erachtete jedoch diese Frage letztlich in Hinblick auf die fehlende inhaltliche Berechtigung des Begehrens für irrelevant. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht für eine im Wohnungseigentum stehende Wohnung und die für sie bestimmten Einrichtungen treffe gemäß § 13 Abs 3 WEG den jeweiligen Wohnungseigentümer insoweit, als davon nicht gemeinsame Teile der Anlage der Liegenschaft betroffen seien oder es um die Behebung ernster Schäden des Hauses im Inneren eines Wohnungseigentumsobjekts zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehe. Ob die Erhaltungsarbeiten auch jedem Beitragspflichtigen zugutekämen, sei nicht entscheidend. Die in manchen Fällen schwierige Abgrenzung der Frage, was einer Wohnung eines Wohnungseigentümers einerseits und was den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft andererseits zuzurechnen sei, sei nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Zu den allgemeinen Teilen eines Hauses gehöre nicht nur rein örtlich alles, was sich außerhalb einer Wohnung befindet, sondern auch funktionell alles, was nicht einzelnen Wohnungen allein diene. Diese zu § 3 MRG entwickelte Rechtsprechung sei auch hier anzuwenden. Die hier zu beurteilenden Pergolen hätten weder für die Terrassen noch für das Gebäude selbst oder die darunterliegenden Objekte eine tragende Funktion. Sie dienten ausschließlich zur Beschattung und Gestaltung der Terrasse der Antragsteller und könne nur von diesen genutzt werden. Sie gehörten damit nicht zu den gemeinsamen Teilen und Anlagen des Hauses, sodaß die Erhaltungspflicht die Antragsteller treffe. Die Frage allfälliger Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses sei von jener der Erhaltungspflicht zu unterscheiden, sodaß es auf diese Funktion der Pergola nicht ankomme. Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es vermißte zunächst Feststellungen darüber, wann der in Frage stehende Mehrheitsbeschuß gefaßt worden sei, erachtete jedoch diese Frage letztlich in Hinblick auf die fehlende inhaltliche Berechtigung des Begehrens für irrelevant. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht für eine im Wohnungseigentum stehende Wohnung und die für sie bestimmten Einrichtungen treffe gemäß Paragraph 13, Absatz 3, WEG den jeweiligen Wohnungseigentümer insoweit, als davon nicht gemeinsame Teile der Anlage der Liegenschaft betroffen seien oder es um die Behebung ernster Schäden des Hauses im Inneren eines Wohnungseigentumsobjekts zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehe. Ob die Erhaltungsarbeiten auch jedem Beitragspflichtigen zugutekämen, sei nicht entscheidend. Die in manchen Fällen schwierige Abgrenzung der Frage, was einer Wohnung eines Wohnungseigentümers einerseits und was den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft andererseits zuzurechnen sei, sei nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Zu den allgemeinen Teilen eines Hauses gehöre nicht nur rein örtlich alles, was sich außerhalb einer Wohnung befindet, sondern auch funktionell alles, was nicht einzelnen Wohnungen allein diene. Diese zu Paragraph 3, MRG entwickelte Rechtsprechung sei auch hier anzuwenden. Die hier zu beurteilenden Pergolen hätten weder für die Terrassen noch für das Gebäude selbst oder die darunterliegenden Objekte eine tragende Funktion. Sie dienten ausschließlich zur Beschattung und Gestaltung der Terrasse der Antragsteller und könne nur von diesen genutzt werden. Sie gehörten damit nicht zu den gemeinsamen Teilen und Anlagen des Hauses, sodaß die Erhaltungspflicht die Antragsteller treffe. Die Frage allfälliger Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses sei von jener der Erhaltungspflicht zu unterscheiden, sodaß es auf diese Funktion der Pergola nicht ankomme.

Weil das Begehr der Antragsteller ohnedies nicht berechtigt sei, könne auch die Frage der Einhaltung der Anfechtungsfrist des § 13b Abs 4 WEG auf sich beruhen. Weil das Begehr der Antragsteller ohnedies nicht berechtigt sei, könne auch die Frage der Einhaltung der Anfechtungsfrist des Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG auf sich beruhen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Erhaltungspflicht einer auf einer Terrasse errichteten Pergola im WEG keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dahin, daß der Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer, mit dem die Erhaltungspflicht für die auf der Terrasse der Antragsteller errichtete Pergola diesen zugeordnet wurde, für unwirksam erklärt werde.

30.) und 31.) Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Die übrigen Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig, weil zur Frage, wem die Erhaltungspflicht für bereits bei Errichtung des Hauses geplante und ausgeführte Aufbauten auf einer Terrasse eines Wohnungseigentümers zukommt, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt. Der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

In Angelegenheiten der ordnungsgemäß Erhaltung der gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG entscheidet unbeschadet der Minderrechte nach § 13a WEG die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer. Ein solcher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft gefaßter Beschluß (§ 14 Abs 1 Z 1 WEG) kann gemäß § 13b WEG von jedem Miteigentümer innerhalb bestimmter Fristen (§ 13b Abs 4 WEG) bei Gericht angefochten werden. Den Antragstellern ist zunächst dahin zuzustimmen, daß nach der klaren Anordnung des § 14 Abs 1 Z 1 WEG eine Beschlusffassung über Erhaltungsarbeiten, die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern obliegen, weil es sich nicht um Erhaltungsarbeiten an gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft handelt, von einer solchen Beschlusffassung ausgenommen sind. Der gesetzlichen Anordnung des § 14 Abs 1 Z 1 WEG ist aber nicht zu entnehmen, dass nicht auch Negativbeschlüsse zulässig wären, in denen die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung Erhaltungsmaßnahmen deshalb ablehnt, weil sie die Voraussetzungen des § 3 MRG nicht erfüllen. Diesem richtigen Verständnis des bekämpften Beschlusses durch das Rekursgericht ist zu folgen. In Angelegenheiten der ordnungsgemäß Erhaltung der gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des Paragraph 3, MRG entscheidet unbeschadet der Minderrechte nach Paragraph 13 a, WEG die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer. Ein solcher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft gefaßter Beschluß (Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG) kann gemäß Paragraph 13 b, WEG von jedem Miteigentümer innerhalb bestimmter Fristen (Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG) bei Gericht angefochten werden. Den Antragstellern ist zunächst dahin zuzustimmen, daß nach der klaren Anordnung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG eine Beschlusffassung über Erhaltungsarbeiten, die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern obliegen, weil es sich nicht um Erhaltungsarbeiten an gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft handelt, von einer solchen Beschlusffassung ausgenommen sind. Der gesetzlichen Anordnung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG ist aber nicht zu entnehmen, dass nicht auch Negativbeschlüsse zulässig wären, in denen die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung Erhaltungsmaßnahmen deshalb ablehnt, weil sie die Voraussetzungen des Paragraph 3, MRG nicht erfüllen. Diesem richtigen Verständnis des bekämpften Beschlusses durch das Rekursgericht ist zu folgen.

Unbeschadet der Frage der Rechtzeitigkeit der Anrufung des Gerichts ist die Bekämpfung des Mehrheitsbeschlusses durch die Antragsteller jedoch nicht berechtigt.

Mit der von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Formel, dass zu den allgemeinen Teilen des Hauses nicht nur rein örtlich alles gehöre, was sich außerhalb einer Wohnung befindet, sondern auch funktionell alles, was nicht einzelnen Wohnungen allein diene (vgl Würth-Zingher Miet- und WohnR20 Rz 7 zu § 3 MRG mit Rechtsprechungshinweisen), lässt sich hier schon deshalb nicht ganz das Auslangen finden, weil § 3 MRG naturgemäß auf das in § 1 Abs 2 WEG geregelte Wohnungseigentumszubehör nicht Bedacht nimmt. Mit selbständigen Wohnungen können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit und deutlich abgegrenzt sind. § 14 Abs 1 Z 1 WEG übernimmt die Regelung des § 3 über die Erhaltungspflichten des Vermieters für die Wohnungseigentümergemeinschaft keineswegs wortgetreu, sondern bloß sinngemäß (vgl RIS-Justiz RS0102189). Das Wohnungseigentumszubehör - Terrasse - befindet sich damit zwar örtlich außerhalb der Wohnung, rechtlich jedoch innerhalb des einem Wohnungseigentümer im Sinn des § 1 WEG eingeräumten Wohnungseigentums. Seine individuelle Erhaltungspflicht - die Behebung von ernsten

Schäden des Hauses im Objekt und am Zubehör ausgenommen - ist daher um das Wohnungseigentumszubehör erweitert. Demnach kommt dem primären Argument, der Antragsteller, die Pergola befindet sich außerhalb der Wohnung auf der Terrasse und stelle somit einen allgemeinen Teil des Hauses dar, keine Relevanz zu. Eine Erhaltungspflicht im Sinn des § 19 Abs 1 WEG kommt im Bereich des Zubehörwohnungseigentums nur dann in Betracht, wenn es um die Behebung ernster Schäden des Hauses geht (§ 3 Abs 1 Z 2 MRG) oder eine allgemeine Funktion für das Haus selbst oder andere Objekte erfüllt wird (MietSlg 38.659: undicht gewordene Terrasse; 39.619: Undichtheit einer Gasleitung). Mit der von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Formel, dass zu den allgemeinen Teilen des Hauses nicht nur rein örtlich alles gehöre, was sich außerhalb einer Wohnung befindet, sondern auch funktionell alles, was nicht einzelnen Wohnungen allein diene vergleiche Würth-Zingher Miet- und WohnR20 Rz 7 zu Paragraph 3, MRG mit Rechtsprechungshinweisen), lässt sich hier schon deshalb nicht ganz das Auslangen finden, weil Paragraph 3, MRG naturgemäß auf das in Paragraph eins, Absatz 2, WEG geregelte Wohnungseigentumszubehör nicht Bedacht nimmt. Mit selbständigen Wohnungen können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit und deutlich abgegrenzt sind. Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG übernimmt die Regelung des Paragraph 3, über die Erhaltungspflichten des Vermieters für die Wohnungseigentümergemeinschaft keineswegs wortgetreu, sondern bloß sinngemäß vergleiche RIS-Justiz RS0102189). Das Wohnungseigentumszubehör - Terrasse - befindet sich damit zwar örtlich außerhalb der Wohnung, rechtlich jedoch innerhalb des einem Wohnungseigentümer im Sinn des Paragraph eins, WEG eingeräumten Wohnungseigentums. Seine individuelle Erhaltungspflicht - die Behebung von ernsten Schäden des Hauses im Objekt und am Zubehör ausgenommen - ist daher um das Wohnungseigentumszubehör erweitert. Demnach kommt dem primären Argument, der Antragsteller, die Pergola befindet sich außerhalb der Wohnung auf der Terrasse und stelle somit einen allgemeinen Teil des Hauses dar, keine Relevanz zu. Eine Erhaltungspflicht im Sinn des Paragraph 19, Absatz eins, WEG kommt im Bereich des Zubehörwohnungseigentums nur dann in Betracht, wenn es um die Behebung ernster Schäden des Hauses geht (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 2, MRG) oder eine allgemeine Funktion für das Haus selbst oder andere Objekte erfüllt wird (MietSlg 38.659: undicht gewordene Terrasse; 39.619: Undichtheit einer Gasleitung).

Dient aber eine Einrichtung, deren Erhaltungspflicht in Frage steht - ausschließlich einem Mit- und Wohnungseigentümer und befindet sie sich innerhalb des Bereichs des Zubehörwohnungseigentums, so steht seine alleinige Erhaltungspflicht außer Frage, sofern nicht ein ernster Schaden des Hauses damit verbunden ist. Hinsichtlich letzteren Umstandes wurden keinerlei Behauptungen aufgestellt. Wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, dient die auf einer Terrasse errichtete Pergola ausschließlich dem Sicht- und Sonnenschutz desjenigen Wohnungseigentümers, dessen Wohnungseigentum die Terrasse zugeordnet ist. Für die Erhaltungspflicht kommt es nicht darauf an, ob dieser hölzerne Aufbau seinerzeit vom Errichter der Liegenschaft hergestellt wurde oder aber später vom Wohnungseigentümer selbst. Die funktionale und rechtliche Abgrenzung, wie oben dargestellt wurde, ist allein maßgeblich für den Erhaltungsumfang. Ebensowenig lassen sich aus dem im § 13 Abs 2 Z 1 WEG normierten Verbot der Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses (durch Änderungen) Rückschlüsse auf die Zuordnung von Erhaltungspflichten ziehen. Eine Verknüpfung von Änderungsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs 2 WEG mit Fragen der Erhaltungspflicht entbehrt jeder sachlichen Rechtfertigung. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen über die Art des Holzaufbaus kommt diesem keinerlei hier berücksichtigungswürdige Funktion für das Haus selbst oder die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer zu. Dient aber eine Einrichtung, deren Erhaltungspflicht in Frage steht - ausschließlich einem Mit- und Wohnungseigentümer und befindet sie sich innerhalb des Bereichs des Zubehörwohnungseigentums, so steht seine alleinige Erhaltungspflicht außer Frage, sofern nicht ein ernster Schaden des Hauses damit verbunden ist. Hinsichtlich letzteren Umstandes wurden keinerlei Behauptungen aufgestellt. Wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, dient die auf einer Terrasse errichtete Pergola ausschließlich dem Sicht- und Sonnenschutz desjenigen Wohnungseigentümers, dessen Wohnungseigentum die Terrasse zugeordnet ist. Für die Erhaltungspflicht kommt es nicht darauf an, ob dieser hölzerne Aufbau seinerzeit vom Errichter der Liegenschaft hergestellt wurde oder aber später vom Wohnungseigentümer selbst. Die funktionale und rechtliche Abgrenzung, wie oben dargestellt wurde, ist allein maßgeblich für den Erhaltungsumfang. Ebensowenig lassen sich aus dem im Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG normierten Verbot der Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses (durch Änderungen) Rückschlüsse auf die Zuordnung von Erhaltungspflichten ziehen. Eine Verknüpfung von Änderungsvoraussetzungen gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG mit Fragen der Erhaltungspflicht entbehrt jeder

sachlichen Rechtfertigung. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen über die Art des Holzaufbaus kommt diesem keinerlei hier berücksichtigungswürdige Funktion für das Haus selbst oder die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer zu.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen den Antragstellern die Erhaltungspflicht für die auf ihrer Terrasse errichtete Pergola zugeordnet, woraus sich bereits ihre mangelnde Berechtigung ergibt, einen dem Rechnung tragenden Mehrheitsbeschuß zu bekämpfen.

Ihr Revisionsrekurs war daher nicht berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 26 Abs 2 WEG. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG.

Anmerkung

E55424 05A02499

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00249.99Z.0928.000

Dokumentnummer

JJT_19990928_OGH0002_0050OB00249_99Z0000_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