jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/6/15 5Ob124/99t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.06.1999

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.) Norbert W*****, und 2.) Karl W*****, beide vertreten durch Dr. Hans Mandl und Partner, Rechtsanwälte in 6800 Feldkirch, gegen die Antragsgegner 1.) Ingold B*****, 2.) Emilie W*****, 3.) Dipl.-Ing. Paul F*****, 4.) Dipl.-Ing. Roman S*****, 5.) Margarete M*****, 6.) Irma S*****, 7.) Doris M*****, und 8.) Eva K*****, alle vertreten durch Dr. Hannes Grabherr & Dr. Gerhard Müller, Rechtsanwälte in 6890 Lustenau, wegen Unwirksamerklärung eines Miteigentümerbeschlusses, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner der gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 19. März 1999, GZ 2 R 100/99t-25, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 25. Jänner 1999, GZ 19 Msch 58/98z-21, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

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

Text

Begründung:

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, auf der auf steilem Gelände eine terrassenförmig angelegte Wohnanlage steht. Die einzelnen (insgesamt 10) Wohnungen sind über eine 102-stufige Außenstiege zu erreichen. Diese Stiege und auch andere Bauteile der Wohnanlage sind dringend sanierungsbedürftig. Die Mit- und Wohnungseigentümer sind sich insofern einig, als eine Sanierung in Angriff genommen werden soll.

Ein Sanierungskonzept sieht die gänzliche Erneuerung der Stiege unter Einbau eines Lifts vor. Da vor allem über den Lifteinbau (wegen der dadurch bedingten Mehrkosten) kein Einvernehmen hergestellt werden konnte, wurde am 6. 5. 1998 eine Miteigentümerversammlung abgehalten, in der (soweit es für diesen Rechtsstreit von Bedeutung ist) von der Mehrheit der Miteigentümer gegen die Stimmen der Antragsteller folgendes beschlossen wurde:

"Für das Wohnobjekt ... wird die Baumaßnahme (Sanierung inklusive

Lifteinbau) nach dem Einreichplan des Arch.Dipl.-Ing. Gernot T*****

... im vorgesehenen Umfang zur Ausführung gelangen und wird

unverzüglich bei der Baubehörde ... um baurechtliche Bewilligung

angesucht werden und parallel dazu mit den zwei in Frage kommenden Firmen endgültige Verhandlungen geführt werden, um so rasch wie möglich den Auftrag für die Arbeiten erteilen zu können. Die Gesamtkosten für die vorgesehenen Baumaßnahmen betragen ca ATS 7,3 Mio inklusive Mehrwertsteuer."

Daß der Lifteinbau über die in§ 14 Abs 1 Z 1 WEG definierten Erhaltungsmaßnahmen hinausgeht, ist kein Streitpunkt mehr.Daß der Lifteinbau über die in Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG definierten Erhaltungsmaßnahmen hinausgeht, ist kein Streitpunkt mehr.

Die beiden Antragsteller haben diesen Beschluß fristgerecht bei Gericht angefochten. Sie erachten sich vor allem durch die Kostenbelastung übermäßig beeinträchtigt; außerdem lägen keine nachvollziehbaren Kostenvoranschläge vor.

Die Antragsgegner haben sich für die Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses ausgesprochen. Sie vertreten, soweit dies für die Erledigung des Revisionsrekurses von Bedeutung ist, den Standpunkt, daß der Lifteinbau allen Miteigentümern - auch den Antragstellern - zum Vorteil gereichen würde und die Kostenmehrbelastung zu keiner übermäßigen Beeinträchtigung der Antragsteller führe. Die Erneuerung der Stiege ohne gleich auch einen Lift einzubauen, wäre aus wirtschaftlicher und bautechnischer Sicht ein Unfug. Einzelne Antragsgegner müßten schon jetzt aus gesundheitlichen Gründen die Aufgabe ihrer Wohnungen in Betracht ziehen, sollte es nicht zur Errichtung des Lifts kommen.

Das Erstgericht erklärte den Mehrheitsbeschluß für rechtsunwirksam.

Es ging dabei im wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Schon seit einiger Zeit wird zwischen den Miteigentümern der gegenständlichen Liegenschaft über die Sanierung der Anlage diskutiert. Es besteht Sanierungsbedarf hinsichtlich der Dächer (Terassen), der Wände und der bestehenden Stiege.

Aufgrund dieses Sanierungsbedarfes und der grundsätzlichen Einigkeit zwischen den Miteigentümern, einen Generalunternehmer mit diesen Sanierungsarbeiten zu beauftragen, wurde von DI Kurt M*****, dem Gatten der Fünftantragsgegnerin, eine Liste der durchzuführenden Arbeiten abgefaßt und an drei Bauunternehmungen gesandt. Von zwei Firmen wurden Angebote unterbreitet. Unter Bezugnahme auf den von DI Gernot T***** abgefaßten Einreichplan bot die Bauunternehmung Walter R***** die Durchführung der Sanierungsarbeiten sowie den Lifteinbau um ca 7,3 Mio an. Die von DI Kurt M***** eingeholten Angebote sind allerdings nicht ausreichend detailliert und nicht geeignet, im Falle allfälliger Meinungsstreitigkeiten zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer Klarheit über den konkreten Auftragsinhalt zu gewinnen. Sie sind nicht vergabereif und über weite Bereich auch nicht nachvollziehbar. Sie sind jedoch durchaus geeignet, den betroffenen Miteigentümern über den Kostenrahmen, der für eine Generalsanierung aufzuwenden ist, Auskunft zu geben.

Es ist am zweckmäßigsten eine Gesamtsanierung durchzuführen. Einzelsanierungsmaßnahmen wären unzweckmäßig und unter Berücksichtigung der technischen Richtigkeit der Gesamtsanierung wäre dies die kostengünstigste Variante.

Würde das Stiegenhaus durch Neuaufbau bei gleichzeitigem Einbau einer Liftanlage saniert bzw verbessert entstünden hiedurch Gesamtkosten von ca ATS 3,6 Mio. Hievon entfallen auf die Neuherstellung der Stiegenanlage ca ATS 2,2 Mio, auf die Liftanlage ca ATS 1,1 Mio und auf die Errichtung provisorischer Zugänge ca ATS 300.000,--. Die Berücksichtigung des Liftschachtes ohne Vornahme zusätzlicher technischer Einbauten verursacht gegenüber der sonstigen Neuaufführung einer Stiege keine zusätzlichen Kosten.

Bei einem notwendigen Gesamtfinanzierungsrahmen von ca ATS 7,35 Mio ergeben sich für die beiden Antragsteller folgende monatliche Rückzahlungsverpflichtungen:

Für den Erstantragsteller

a) bei einer Kreditlaufzeit von 12 Jahren ATS 5.627,74

b) bei einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren ATS 4.017,--;

für den Zweitantragsteller

a) bei einer Kreditlaufzeit von 12 Jahren ATS 3.968,26

b) bei einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren ATS 2.611,49

Die Mehrkosten für den Lifteinbau würden für den Erstantragsteller monatlich ca ATS 830,-- und für den Zweitantragsteller monatlich ca ATS 620,-- betragen.

Der Erstantragsteller ist in einer finanziell angespannten Lage und kann sich die mit dem Lifteinbau zusammenhängenden Mehrkosten nicht leisten. Der Zweitantragsteller bezieht eine Pension von ungefähr ATS 16.000,-- netto.

DI Kurt M***** hat ein Rückenleiden. Er wird mit seiner Gattin, der Fünftantragsgegnerin, für den Fall, daß eine Liftanlage nicht eingebaut werden kann, einen Wohnungswechsel ins Auge fassen. Auch der Viertantragsgegner DI Roman S***** macht sein Weiterverbleiben in der Wohnungsanlage vom Einbau eines Liftes abhängig.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß die Baumaßnahmen nur dann zu genehmigen wären, wenn sie die Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen und es sich unter anderem überwies (§ 14 Abs 3 Z 3 WEG) um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht. Die Voraussetzungen nach § 14 Abs 3 Z 1 und 2 WEG lägen nicht vor.Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß die Baumaßnahmen nur dann zu genehmigen wären, wenn sie die Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen und es sich unter anderem überwies (Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG) um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht. Die Voraussetzungen nach Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer eins und 2 WEG lägen nicht vor.

Da der Erstantragsgegner in beengten finanziellen Verhältnissen lebe und der Zweitantragsteller Bezieher einer nur mittleren Pension sei, müsse davon ausgegangen werden, daß die Mehrkosten für den Lift von ATS 830,-- bzw ATS 620,-- eine Beeinträchtigung darstelle, die als übermäßig zu bezeichnen sei. Damit gereiche der Lifteinbau den beiden Antragstellern nicht zum Vorteil.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit folgender Begründung:

Zunächst sei festzuhalten, daß die Tatsache, daß die Angebote nicht vergabereif und zum Teil nicht nachvollziehbar sind, allein nicht ausreicht, den gegenständlichen Beschluß nicht zu genehmigen. Dies insbesonders deshalb, weil es sich bei diesem Beschluß primär um die Frage der Durchführung der begehrten Maßnahmen handle und es nicht darum gehe, daß ein bestimmtes Angebot schon genehmigt worden wäre. Es werde lediglich auf die weiteren Verhandlungen mit den in Betracht kommenden Firmen verwiesen. Bezüglich des Kostenrahmens sei jedenfalls davon auszugehen, daß der im Beschluß der Miteigentümerversammlung vorgesehene Kostenrahmen in etwa stimmt.

Die im Rekurs geltend gemachten Feststellungsmängel lägen zum Teil nicht vor. Daß der Einbau eines Liftes für jeden Wohnungseigentümer von Vorteil ist, treffe durchaus zu. Dies ergebe sich aus dem Gutachten des Sachverständigen und entspreche auch der allgemeinen Lebenserfahrung. Auch wenn man zu den untersten Wohnungen ca 16 bis 20 Stufen steigen muß, ändere dies an der rechtlichen Beurteilung nichts. Die Ausführungen des Sachverständigen, wonach die Neuaufführung des Stiegenhauses ohne Lift bautechnisch nahezu als Unfug bezeichnet werden müsse, mag aus technischer Sicht richtig sein, sei jedoch für die rechtliche Beurteilung unerheblich. Dasselbe gelte für die gewünschte Feststellung, daß die Wohnanlage nicht behindertengerecht gebaut wurde.

Diese "Feststellungsmängel" könnten höchstens für die Frage von Bedeutung sein, ob die gewünschten Verbesserungsarbeiten allen Miteigentümern zum Vorteil (§ 14 Abs 3 Z 3 WEG) gereichen. Zur Vorteilhaftigkeit einer Verbesserungsmaßnahme komme es aber nicht auf subjektive Aspekte an, sondern es sei ein objektiver Maßstab anzulegen (immolex 1998/111, S 181 u. a.). Nach Ansicht des Rekursgerichtes sei der Einbau einer Liftanlage objektiv ohnehin ein Vorteil für alle Miteigentümer, sodaß Z 3 des § 14 Abs 3 WEG erfüllt sei. Auch die Rekursgegner hätten dazu nichts Gegenteiliges vorgebracht.Diese "Feststellungsmängel" könnten höchstens für die Frage von Bedeutung sein, ob die gewünschten Verbesserungsarbeiten allen Miteigentümern zum Vorteil (Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG) gereichen. Zur Vorteilhaftigkeit einer Verbesserungsmaßnahme komme es aber nicht auf subjektive Aspekte an, sondern es sei ein objektiver Maßstab anzulegen (immolex 1998/111, S 181 u. a.). Nach Ansicht des Rekursgerichtes sei der Einbau einer Liftanlage objektiv ohnehin ein Vorteil für alle Miteigentümer, sodaß Ziffer 3, des Paragraph 14, Absatz 3, WEG erfüllt sei. Auch die Rekursgegner hätten dazu nichts Gegenteiliges vorgebracht.

Wenn das Erstgericht meint, daß wegen der übermäßigen (finanziellen) Beeinträchtigung davon auszugehen sei, daß den Antragstellern die Verbesserung durch den Liftbau nicht zum Vorteil gereicht, würden zwei voneinander zu trennende Tatbestände in unzulässiger Weise vermengt. Es sei durchaus möglich, daß die geplante Verbesserung allen Miteigentümern zum Vorteil im Sinne des § 14 Abs 3 Z 3 WEG gereicht, jedoch die Antragsteller übermäßig beeinträchtigt werden, sodaß eine Genehmigung nicht in Betracht kommt.Wenn das Erstgericht meint, daß wegen der übermäßigen (finanziellen) Beeinträchtigung davon auszugehen sei, daß den Antragstellern die Verbesserung durch den Liftbau nicht zum Vorteil gereicht, würden zwei voneinander zu trennende Tatbestände in unzulässiger Weise vermengt. Es sei durchaus möglich, daß die geplante Verbesserung allen Miteigentümern zum Vorteil im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG gereicht, jedoch die Antragsteller übermäßig beeinträchtigt werden, sodaß eine Genehmigung nicht in Betracht kommt.

Entgegen der Ansicht der Antragsgegner seien bei Beurteilung der übermäßigen Beeinträchtigung auch finanzielle Aspekte zu berücksichtigen. Die Tatsache, daß im § 14 Abs 4 WEG Beeinträchtigungen finanziell ausgelichen werden können (ebenso § 8 Abs 3 MRG) lasse den von den Antragsgegnern gezogenen Umkehrschluß nicht zu. Diese Bestimmung diene nur der Entschädigung von (nicht finanziellen) Beeinträchtigungen bzw Nachteilen, die aber finanziell ausgeglichen werden können. Die primär gegebene Voraussetzung der nicht übermäßigen Beeinträchtigung beinhalte aber sowohl materielle als auch ideelle Beeinträchtigungen, insbesondere auch übermäßige Beeinträchtigungen in finanzieller Hinsicht (SZ 68/149 = WoBl 1996/74, 214 u. a.). Wenngleich sich die zuletzt zitierte Entscheidung auf einen vor Inkrafttreten des 3. WÄG liegenden Sachverhalt bezieht, sah die damalige gesetzliche Regelung vor, daß es der Zustimmung aller Miteigentümer dann nicht bedarf, wenn die Überstimmten durch die Verbesserung nicht übermäßig beeinträchtigt werden (§ 14 Abs 3 Z 3 WEG aF).Entgegen der Ansicht der Antragsgegner seien bei Beurteilung der übermäßigen Beeinträchtigung auch finanzielle Aspekte zu berücksichtigen. Die Tatsache, daß im Paragraph 14, Absatz 4, WEG Beeinträchtigungen finanziell ausgelichen werden können (ebenso Paragraph 8, Absatz 3, MRG) lasse den von den Antragsgegnern gezogenen Umkehrschluß nicht zu. Diese Bestimmung diene nur der Entschädigung von (nicht finanziellen) Beeinträchtigungen bzw Nachteilen, die aber finanziell ausgeglichen werden können. Die primär gegebene Voraussetzung der nicht übermäßigen Beeinträchtigung beinhalte aber sowohl materielle als auch ideelle Beeinträchtigungen, insbesondere auch übermäßige Beeinträchtigungen in finanzieller Hinsicht (SZ 68/149 = WoBl 1996/74, 214 u. a.). Wenngleich sich die zuletzt zitierte Entscheidung auf einen vor Inkrafttreten des 3. WÄG liegenden Sachverhalt bezieht, sah die damalige gesetzliche Regelung vor, daß es der Zustimmung aller Miteigentümer dann nicht bedarf, wenn die Überstimmten durch die Verbesserung nicht übermäßig beeinträchtigt werden (Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG aF).

Ausgehend von der Feststellung, daß der Erstantragsgegner finanziell nicht in der Lage ist, die mit dem Lifteinbau zusammenhängenden Mehrkosten zu bezahlen sei davon auszugehen, daß zumindest dieser durch die beabsichtigten Baumaßnahmen, zu denen auch der Einbau des Liftes gehört, übermäßig beeinträchtigt wird. Eine solche übermäßige Beeinträchtigung liege aber auch seitens des Zweitantragstellers vor, da dieser nur über eine Pension von ca ATS 16.000,-- monatlich netto verfügt und zusätzliche Kosten von monatlich mindestens ATS 2.611,49 zu erwarten sind.

Den Antragsgegnern sei durchaus beizupflichten, daß es sich bei Mehrkosten in der Höhe von ca ATS 800,-- (ATS 830,--) bzw ATS 600,-- (ATS 620,--) monatlich um keine übermäßige Beeinträchtigung der Antragsteller handelt, doch werde übersehen, daß diese Mehrkosten für die Liftanlage nicht isoliert betrachtet werden dürfen, sondern die gesamte finanzielle Belastung durch die geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen ist. Nach den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes sei davon auszugehen, daß der Erstantragsteller finanziell in der Lage wäre, die Sanierungskosten mit Ausnahme des Lifteinbaues zu finanzieren, nicht jedoch die Mehrkosten für den Lifteinbau. Kann er diese Kosten nicht bezahlen, sei er durch die beschlossene Maßnahme übermäßig im Sinne des § 14 Abs 3 letzter Satz WEG beeinträchtigt, sodaß insofern auch eine gebotene Interessenabwägung (WoBl 1991, 79/69) zu Gunsten des Erstantragstellers ausschlage.Den Antragsgegnern sei durchaus beizupflichten, daß es sich bei Mehrkosten in der Höhe von ca ATS 800,-- (ATS 830,--) bzw ATS 600,-- (ATS 620,--) monatlich um keine übermäßige Beeinträchtigung der Antragsteller handelt, doch werde übersehen, daß diese Mehrkosten für die Liftanlage nicht isoliert betrachtet werden dürfen, sondern die gesamte finanzielle Belastung durch die geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen ist. Nach den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes sei davon auszugehen, daß der Erstantragsteller finanziell in der Lage wäre, die Sanierungskosten mit Ausnahme des Lifteinbaues zu finanzieren, nicht jedoch die Mehrkosten für den

Lifteinbau. Kann er diese Kosten nicht bezahlen, sei er durch die beschlossene Maßnahme übermäßig im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, letzter Satz WEG beeinträchtigt, sodaß insofern auch eine gebotene Interessenabwägung (WoBl 1991, 79/69) zu Gunsten des Erstantragstellers ausschlage.

Daran könne auch der Umstand nichts ändern, daß es möglicherweise ein Unfug wäre, im Rahmen der Generalsanierung keinen Lift einzubauen, und daß ein Lifteinbau grundsätzlich allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht. Die übermäßige Beeinträchtigung der Antragsteller könnte nur dadurch beseitigt werden, daß die beschließende Mehrheit die Kosten des nicht gedeckten Teiles trägt, um den möglichen Unfug zu verhindern.

Wenn davon ausgegangen wird, daß die beiden Antragsteller nur die Liftkosten nicht bezahlen können komme lediglich eine Übernahme dieser Kosten durch die beschließende Mehrheit in Betracht. Daß die beiden Antragsteller die sonst notwendigen Sanierungskosten nicht finanzieren können, sei vom Erstgericht nicht festgestellt worden.

In diesem Zusammenhang sei auch festzuhalten, daß selbst die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen nach dem Gutachten des Sachverständigen nicht optimal sind, wobei es jedoch Sache der Wohnungseigentümer sei zu beurteilen, ob im Hinblick auf die finanzielle Belastung mit den bisher vorgesehen Maßnahmen das Auslangen gefunden werden kann und muß.

Aus diesen Gründen habe das Erstgericht den Mehrheitsbeschluß zutreffend für rechtsunwirksam erklärt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes ATS 260.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde mit der zitierten Judikatur und damit begründet, daß es sich um eine Einzelfallentscheidung handle.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsgegner auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß finanzielle Interessen des einer Verbesserung widersprechenden Wohnungseigentümers bei der Prüfung möglicher Beeinträchtigungen iSd § 14 Abs 3 WEG außer Betracht zu bleiben hätten. Jedenfalls fehle eine diese Rechtsansicht widerlegende höchstgerichtliche Judikatur zu § 14 Abs 3 WEG idF desIm jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsgegner auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß finanzielle Interessen des einer Verbesserung widersprechenden Wohnungseigentümers bei der Prüfung möglicher Beeinträchtigungen iSd Paragraph 14, Absatz 3, WEG außer Betracht zu bleiben hätten. Jedenfalls fehle eine diese Rechtsansicht widerlegende höchstgerichtliche Judikatur zu Paragraph 14, Absatz 3, WEG in der Fassung des

3. WÄG, sodaß zu Unrecht die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses ausgesprochen worden sei. Selbst wenn man finanzielle Interessen mitberücksichtige, stelle die im Raum stehende finanzielle Mehrbelastung der Antragsteller mit monatlich ATS 800,-- bzw ATS 600,-- keine übermäßige Beeinträchtigung iSd § 14 Abs 3 WEG dar. Eine Interessenabwägung schlage zugunsten der Antragsgegner aus, weil diese auf den Lift angewiesen seien.3. WÄG, sodaß zu Unrecht die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses ausgesprochen worden sei. Selbst wenn man finanzielle Interessen mitberücksichtige, stelle die im Raum stehende finanzielle Mehrbelastung der Antragsteller mit monatlich ATS 800,-- bzw ATS 600,-- keine übermäßige Beeinträchtigung iSd Paragraph 14, Absatz 3, WEG dar. Eine Interessenabwägung schlage zugunsten der Antragsgegner aus, weil diese auf den Lift angewiesen seien.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen den Mehrheitsbeschluß der Miteigentümer vom 6. 5. 1998 zu genehmigen; in eventu sollen die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen aufgehoben und dem Erstgericht eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu treffende Entscheidung aufgetragen werden.

Den Antragstellern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie haben von dieser Äußerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und beantragt, dem Rechtsmittel der Antragsgegner nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zur Frage, ob die Kostenbelastung durch Verbesserungsmaßnahmen eine (übermäßige) Beeinträchtigung des betroffenen Miteigentümers iSd § 14 Abs 3 nF WEG darstellen kann, noch keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliegt; er ist, soweit die Antragsgegner eine Ergänzung des Verfahrens fordern, auch berechtigt.Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zur Frage, ob die Kostenbelastung durch Verbesserungsmaßnahmen eine (übermäßige) Beeinträchtigung des betroffenen Miteigentümers iSd Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG darstellen kann, noch keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliegt; er ist, soweit die Antragsgegner eine Ergänzung des Verfahrens fordern, auch berechtigt.

Vorweg ist auf ein Argument einzugehen, das die Antragsteller ebenso wie im zweitinstanzlichen Verfahren auch jetzt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung gegen die Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses vom 6. 5. 1998 vorbringen. Sie meinen, daß der Lifteinbau nicht genehmigt werden dürfe, solange nicht ausreichend detaillierte Kostenvoranschläge vorliegen. Auch dieser Mangel sei unter dem Gesichtspunkt einer übermäßigen Beeinträchtigung der widersprechenden Miteigentümer zu werten. Dem hat jedoch schon das Rekursgericht zutreffend entgegengehalten, daß Gegenstand des zu überprüfenden Mehrheitsbeschlusses nur der Lifteinbau an sich ist, dessen Kosten an Hand der vorliegenden (wenn auch noch nicht vergabereifen) Anbote bereits verläßlich abgeschätzt werden können. Auch ein Einreichplan, der Details des hinsichtlich der technischen Ausführung gar nicht beanstandeten Projeks erkennen läßt, ist vorhanden. Damit kann von mangelhaften Entscheidungsgrundlagen keine

Rede sein. Es ging bei der Abstimmung in der Miteigentümerversammlung am 6. 5. 1998 nicht um die Vergabe der Bauarbeiten an ein bestimmtes Unternehmen, sondern nur darum, sich im Rahmen einer ohnehin von allen Miteigentümern angestrebten Generalsanierung in einem bestimmten Kostenrahmen für oder gegen den Lifteinbau zu entscheiden. Mehr ist auch nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Vorauszuschicken ist weites, daß die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, der Einbau des Lifts gereiche allen Miteigentümern zum Vorteil, sodaß nur eine übermäßige Beeinträchtigung der Antragsteller die Durchsetzung des Mehrheitsbeschlusses verhindern könnte, von keiner der Parteien in Frage gestellt wird. Tatsächlich liegt dieser nach objektiven Kriterien zu beurteilende Vorteil (immolex 1998, 181/111 mwN) auf der Hand. Selbst die Mit- und Wohnungseigentümer mit den niedrigst gelegenen Wohnungen profitieren von einem Lift, weil sie zumindest 16 Stufen überwinden müssen, um zu ihrem Objekt zu gelangen. Dementsprechend würde auch jede Wohnung durch den Einbau eines Lifts in ihrem Wert steigen. Es hängt letztlich allein von den geltend gemachten individuellen Schwierigkeiten der Finanzierung dieser Verbesserungsmaßnahme ab, ob die Mehrheitsentscheidung, sie durchzuführen, gegen den Widerstand der Antragsteller zu genehmigen ist.

Dazu wurde erwogen:

Der von den Revisionsrekurswerbern in Übereinstimmung mit einem Teil der Lehre (dazu weiter unten) vertretenen Rechtsauffassung, finanzielle Interessen könnten bei der gemäß § 14 Abs 3 nF WEG vorzunehmenden Prüfung möglicher Beeinträchtigungen überstimmter Miteigentümer überhaupt keine Rolle spielen, ist nicht zu folgen. Der erkennende Senat teilt vielmehr auch in diesen Punkt die Rechtsansicht des Rekursgerichtes.Der von den Revisionsrekurswerbern in Übereinstimmung mit einem Teil der Lehre (dazu weiter unten) vertretenen Rechtsauffassung, finanzielle Interessen könnten bei der gemäß Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG vorzunehmenden Prüfung möglicher Beeinträchtigungen überstimmter Miteigentümer überhaupt keine Rolle spielen, ist nicht zu folgen. Der erkennende Senat teilt vielmehr auch in diesen Punkt die Rechtsansicht des Rekursgerichtes.

Zu § 14 Abs 3 aF WEG wurde bereits judiziert, daß bei der gebotenen Abwägung, ob überstimmte Mit- und Wohnungseigentümer durch eine mehrheitlich beschlossene Verbesserung übermäßig beeinträchtigt werden, sowohl materielle wie ideelle Interessen zu berücksichtigen sind (WoBl 1991, 79/69), auch finanzielle Belastungen, die über die Schmälerung der vorhandenen Rücklage hinausgehen (WoBl 1996, 214/74; vgl auch WoBl 1991, 167/102 wonach - im Zusammenhang mit Duldungspflichten des Mieters - subjektive Interessen eine Rolle spielen). Zu § 14 Abs 3 WEG liegt wie erwähnt noch keine einschlägige Judikatur vor, doch ist wegen der insoweit nicht veränderten Rechtslage an diesen Grundsätzen festzuhalten. Die Gegenmeinung von Löcker (Die Wohnungseigentumsgemeinschaft, 213), der die für die Veränderung erforderliche Kostenbelastung im Hinblick auf den "überdies" zu prüfenden Tatbestand des § 14 Abs 3 Z

2 WEG nicht als abzuwägende Beeinträchtigung ansieht, überzeugt nicht, weil in der angeführten Gesetzesstelle nur eine zusätzliche alternative Genehmigungsvoraussetzung, nämlich die Übernahme der von der Rücklage nicht gedeckten Kosten durch die beschließende Mehrheit behandelt wird. Daß damit ausgedrückt werden sollte, die Kosten der Verbesserungsmaßnahme seien überhaupt nur daraufhin zu prüfen, ob sie in der Rücklage Deckung finden (Z 1) oder von der beschließenden Mehrheit getragen werden (Z 2) ist nicht zu erkennen. Es ist daher davon auszugehen, daß ein überstimmter Miteigentümer grundsätzlich auch die eigene, über die Schmälerung der vorhandene Rücklage hinausgehende Belastung mit Kosten der Verbesserungsmaßnahme als Beeinträchtigung iSd § 14 Abs 3 WEG geltend machen kann.Zu Paragraph 14, Absatz 3, aF WEG wurde bereits judiziert, daß bei der gebotenen Abwägung, ob überstimmte Mit- und Wohnungseigentümer durch eine mehrheitlich beschlossene Verbesserung übermäßig beeinträchtigt werden, sowohl materielle wie ideelle Interessen zu berücksichtigen sind (WoBl 1991, 79/69), auch finanzielle Belastungen, die über die Schmälerung der vorhandenen Rücklage hinausgehen (WoBl 1996, 214/74; vergleiche auch WoBl 1991, 167/102 wonach - im Zusammenhang mit Duldungspflichten des Mieters - subjektive Interessen eine Rolle spielen). Zu Paragraph 14, Absatz 3, WEG liegt wie erwähnt noch keine einschlägige Judikatur vor, doch ist wegen der insoweit nicht veränderten Rechtslage an diesen Grundsätzen festzuhalten. Die Gegenmeinung von Löcker (Die Wohnungseigentumsgemeinschaft, 213), der die für die Veränderung erforderliche Kostenbelastung im Hinblick auf den "überdies" zu prüfenden Tatbestand des Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 2, WEG nicht als abzuwägende Beeinträchtigung ansieht, überzeugt nicht, weil in der angeführten Gesetzesstelle nur eine zusätzliche alternative Genehmigungsvoraussetzung, nämlich die Übernahme der von der Rücklage nicht gedeckten Kosten durch die beschließende Mehrheit behandelt wird. Daß damit ausgedrückt werden sollte, die Kosten der Verbesserungsmaßnahme seien überhaupt nur daraufhin zu prüfen, ob sie in der Rücklage Deckung finden (Ziffer eins,) oder von der beschließenden Mehrheit getragen werden (Ziffer 2,) ist nicht zu erkennen. Es ist daher davon auszugehen, daß ein überstimmter Miteigentümer grundsätzlich auch die eigene, über die Schmälerung der vorhandene Rücklage hinausgehende Belastung mit Kosten der Verbesserungsmaßnahme als Beeinträchtigung iSd Paragraph 14, Absatz 3, WEG geltend machen kann.

Bei einer allen Miteigentümern zum Vorteil gereichenden Verbesserung, bei der sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer nicht nur von einer besseren Benützbarkeit, sondern - wie hier - auch von der Wertsteigerung ihrer Wohnungsobjekte profitieren, verliert jedoch die individuelle Kostenbelastung an Gewicht. Die im Sinn des § 14 Abs 3 WEG zu veranschlagende Beeinträchtigung eines mit der Verbesserung nicht einverstandenen Miteigentümers kann nur darin bestehen, daß er durch die Finanzierung in eine ihm nicht zumutbare finanzielle Bedrängnis geraten würde. Dies wiederum ist in Relation zu den Nachteilen zu sehen, die anderen Mitglieder der Mit- und Wohnungseigentumsgemeinschaft beim Unterbleiben der Verbesserungsmaßnahme erleiden würden (vgl WoBl 1990, 168/87; WoBl 1991, 79/69). Um einen Beschluß der Miteigentümermehrheit über die Durchführung einer Verbesserung bei Erfüllung eines der Tatbestände der Z 1 bis Z 3 des § 14 Abs 3 WEG die Genehmigung zu versagen, müßte nämlich die Beeinträchtigung des Überstimmten "übermäßig" sein.Bei einer allen Miteigentümern zum Vorteil gereichenden Verbesserung, bei der sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer nicht nur von einer besseren Benützbarkeit, sondern - wie hier - auch von der Wertsteigerung ihrer Wohnungsobjekte profitieren, verliert jedoch die individuelle Kostenbelastung an Gewicht. Die im Sinn des Paragraph 14, Absatz 3, WEG zu veranschlagende Beeinträchtigung eines mit der Verbesserung nicht einverstandenen Miteigentümers kann nur darin bestehen, daß er durch die Finanzierung in eine ihm nicht zumutbare finanzielle Bedrängnis geraten würde. Dies wiederum ist in Relation zu den Nachteilen zu sehen, die anderen Mitglieder der Mit- und Wohnungseigentumsgemeinschaft beim Unterbleiben der Verbesserungsmaßnahme erleiden würden vergleiche WoBl 1990, 168/87; WoBl 1991, 79/69). Um einen Beschluß der Miteigentümermehrheit über die Durchführung einer Verbesserung bei Erfüllung eines der Tatbestände der Ziffer eins bis Ziffer 3, des Paragraph 14, Absatz 3, WEG die Genehmigung zu versagen, müßte nämlich die Beeinträchtigung des Überstimmten "übermäßig" sein.

Ob dies der Fall ist, läßt sich an Hand der getroffenen Feststellungen noch nicht sagen. Es sind weder die finanziellen Verhältnisse der Antragsteller so weit geklärt, daß sich der Tatbestand einer unzumutbaren finanziellen Bedrängnis der Antragsteller durch die Mehrkosten des Lifteinbaus (unter Einschluß einer allfälligen Kreditfinanzierung) belegen ließe (selbst der Erstantragsteller stellt in Abrede, daß ihn die Mehrkosten in den finanziellen Ruin treiben würden [AS 159], andererseits gibt es Hinweise auf bereits beträchtliche Darlehensschulden), noch die Auswirkungen, die das Unterbleiben des Liftbaus für die Antragsgegner hätte (es ist davon die Rede, daß zwei von ihnen die Aufgabe der

Wohnung ins Auge fassen, die Ernsthaftigkeit und Notwendigkeit einer solchen Maßnahme aus den bisher getroffenen Feststellungen aber nicht ausreichend nachvollziehbar). Die Sache ist daher noch nicht entscheidungsreif. Das Erstgericht wird zu den aufgeworfenen Fragen ergänzende Feststellungen zu treffen haben.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E54444 05A01249

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00124.99T.0615.000

Dokumentnummer

JJT_19990615_OGH0002_0050OB00124_99T0000_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