

TE OGH 1999/2/9 5Ob213/98d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.02.1999

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 Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Karl F*****, vertreten durch Dr. Alfons Adam, Rechtsanwalt in Neulengbach, wider die Antragsgegner 1. Elisabeth C*****, 2. Giovanna de P*****,

3. Jitindar S*****, 4. Paul F*****, 5. Gertraud J*****, 6. Emil J*****, 7. Hans W*****, 8. Kurt S*****, 9. Gero S*****, 10. Dr. Margarete M*****, 11. Klaus Z*****, 12. Dipl. Ing. Wilibald F*****,

13. Dr. Sirikit M. A*****, 1. und 10. Antragsgegner vertreten durch Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 8 (§ 19 Abs 3) WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. April 1998, GZ 40 R 23/98y-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 4. November 1997, GZ 7 Msch 13/97s-22, bestätigt wurde, folgenden
13. Dr. Sirikit M. A*****, 1. und 10. Antragsgegner vertreten durch Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 8, (Paragraph 19, Absatz 3,) WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. April 1998, GZ 40 R 23/98y-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 4. November 1997, GZ 7 Msch 13/97s-22, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Erst- und Zehntantragsgegner haben die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 1480/20200-stel Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft W*****straße 9 in ***** W*****, mit welchen Eigentumsanteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 28 untrennbar verbunden ist. Darüber hinaus ist er zu 438/20200-stel Anteilen Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum "am Laufgang" untrennbar verbunden ist. Diese Anteile erwarb er im Erbweg nach seinem am 9. 4. 1992 verstorbenen Vater Otto F*****,

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde schon 1962 Wohnungseigentum begründet. Seinerzeit standen die

benachbarten Liegenschaften W*****straße 7 und 9 im Eigentum ein und derselben Person, wobei beide Häuser durch einen Laufgang verbunden waren. Im Jahr 1979 erachtete der damalige Verwalter der Liegenschaft W*****straße 9 es als günstig, vom Eigentümer der Nachbarliegenschaft die dem die beiden Liegenschaften verbindenden Laufgang entsprechenden Liegenschaftsanteile zu erwerben und diesen Laufgang nach Ankauf abzureißen. Jedenfalls erwarb der Vater des Antragstellers, Otto F*****, der damals bereits Miteigentümer der Liegenschaft W*****straße 9 und Eigentümer der Wohnung top Nr 28 war, mit Kaufvertrag vom 23. 1. 1980 vom damaligen Eigentümer V***** jene 438/20200-stel Anteile, an denen bereits damals untrennbar Wohnungseigentum am Laufgang verbunden war. Eine Vereinbarung dahin, daß Otto F***** diese Liegenschaftsanteile lediglich treuhändisch für die Gesamtheit aller Miteigentümer erwerbe, wurde nicht getroffen. Es waren nicht einmal alle Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft vom Abschluß des Kaufvertrages über den Laufgang informiert. Auch eine Vereinbarung darüber, wie die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten in Zukunft aufgeteilt werden würden, wurde nicht getroffen. Insbesondere kam keine Vereinbarung zustande, daß die auf den Anteil des Laufgangs entfallenden Betriebskosten aliquot auf alle Miteigentümer aufgeteilt werden sollten. Weder mündlich noch schriftlich wurde zwischen den Miteigentümern eine dementsprechende Vereinbarung getroffen.

Der Laufgang wurde zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt abgerissen und existiert seit vielen Jahren in der Natur nicht mehr.

Auf den Laufgang entfallen gemäß der Miteigentumsanteile 2,17 % der Betriebskosten des Hauses. Zunächst wurden die darauf entfallenden Betriebskosten allen Miteigentümern aliquot vorgeschrieben, dies allerdings auf eine Weise, daß diese Tatsache nicht allen Miteigentümern bewußt wurde. Im Jahr 1981 übernahm Dr. H***** die Verwaltung des Hauses, der mangels Vorliegens einer gegenteiligen rechtsgültigen Vereinbarung über die Betriebskostenaufteilung die Betriebskosten nach den Nutzwerten aufteilte und daher die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten ausschließlich Otto F***** vorschrieb. In der Folge weigerte sich jener, den auf den Laufgang entfallenden Betriebskostenanteil zu bezahlen, sodaß der Hausverwalter dann versuchte, den entstandenen Rückstand den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern vorzuschreiben. Eine knappe Mehrheit der Wohnungseigentümer leistete auch die vorgeschriebenen Zahlungen. Andere Wohnungseigentümer weigerten sich, diese Zahlungen zu leisten.

Jahrelang schrieb der Hausverwalter dann die Betriebskosten allen Miteigentümern aliquot vor, wobei neue Wohnungseigentümer dann in der Folge nicht mehr bereit waren, mehr zu bezahlen als ihrem Nutzwertanteil entsprach. Im Oktober 1992 wurden dann die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten wiederum ausschließlich Otto F***** bzw der Verlassenschaft nach Otto F***** vorgeschrieben. Auch die seit 1. 1. 1985 bestellte Hausverwalterin Maria S***** schreibt seit ihrer Verwaltungsübernahme die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten zur Gänze dem Antragsteller vor.

Eine Vereinbarung über die Aufteilung der dem Nutzwert des Laufganges entsprechenden Betriebskosten zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern wurde niemals, weder vor noch nach Abriß des Laufgangs einstimmig und zwar weder schriftlich noch mündlich getroffen.

Der Antragsteller begehrt eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels gemäß § 19 Abs 3 Z 1 WEG und brachte dazu vor: Der Antragsteller begehrt eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels gemäß Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG und brachte dazu vor:

Zwischen seinem Rechtsvorgänger und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft sei vereinbart worden, daß er die diesem Laufgang entsprechenden Anteile treuhändisch für alle anderen Miteigentümer halte. Er sei deshalb nicht verpflichtet, die darauf entfallenden Betriebskosten allein zu bezahlen. Diese seien aliquot allen Mit- und Wohnungseigentümern aufzuerlegen. Der Antragsteller selbst sei erst im Dezember 1994 darauf aufmerksam geworden, daß ihm die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten zur Gänze vorgeschrieben würden. Die Aufteilung der Aufwendungen nach § 19 Abs 1 WEG komme auch deshalb nicht in Frage, weil der Laufgang nicht mehr vorhanden sei und es daher zu einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit im Sinn des § 19 Abs 3 Z 1 WEG gekommen sei. Zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern habe eine Vereinbarung im Sinn des § 19 Abs 2 WEG bestanden, wonach die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten aliquot auf alle Wohnungseigentümer aufgeteilt werden sollten. Zwischen seinem Rechtsvorgänger und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft sei vereinbart worden, daß er die diesem Laufgang entsprechenden Anteile treuhändisch für alle anderen Miteigentümer halte. Er sei deshalb nicht verpflichtet, die darauf entfallenden Betriebskosten allein zu bezahlen. Diese

seien aliquot allen Mit- und Wohnungseigentümern aufzuerlegen. Der Antragsteller selbst sei erst im Dezember 1994 darauf aufmerksam geworden, daß ihm die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten zur Gänze vorgeschrieben würden. Die Aufteilung der Aufwendungen nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG komme auch deshalb nicht in Frage, weil der Laufgang nicht mehr vorhanden sei und es daher zu einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit im Sinn des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG gekommen sei. Zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern habe eine Vereinbarung im Sinn des Paragraph 19, Absatz 2, WEG bestanden, wonach die auf den Laufgang entfallenden Betriebskosten aliquot auf alle Wohnungseigentümer aufgeteilt werden sollten.

Die 1. und 10. Antragsgegner bestritten dieses Begehren und beantragten Abweisung des Antrags. Sie bestritten das Zustandekommen einer Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG ebenso wie die Vereinbarung eines Treuhandeigentums an diesem Laufgang. Keiner der Anwendungsfälle des § 19 Abs 3 Z 1 WEG liege vor. Eine Vereinbarung im Sinn des Abs 2 habe nicht bestanden. Erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit des Laufgangs seien nicht maßgeblich, weil es sich dabei um das einem Wohnungseigentümer zugeschriebene Wohnungseigentumsobjekt handle. Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bezögen sich stets nur auf allgemeine Teile des Hauses, die der Nutzung aller Wohnungseigentümer unterlägen. Im übrigen bestritten die Antragsgegner, die sich am Verfahren beteiligten, daß allfällige Vereinbarungen ihrer Rechtsvorgänger ihnen zuzurechnen seien. Die 1. und 10. Antragsgegner bestritten dieses Begehren und beantragten Abweisung des Antrags. Sie bestritten das Zustandekommen einer Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG ebenso wie die Vereinbarung eines Treuhandeigentums an diesem Laufgang. Keiner der Anwendungsfälle des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG liege vor. Eine Vereinbarung im Sinn des Absatz 2, habe nicht bestanden. Erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit des Laufgangs seien nicht maßgeblich, weil es sich dabei um das einem Wohnungseigentümer zugeschriebene Wohnungseigentumsobjekt handle. Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bezögen sich stets nur auf allgemeine Teile des Hauses, die der Nutzung aller Wohnungseigentümer unterlägen. Im übrigen bestritten die Antragsgegner, die sich am Verfahren beteiligten, daß allfällige Vereinbarungen ihrer Rechtsvorgänger ihnen zuzurechnen seien.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels für Aufwendungen nach § 19 Abs 3 WEG ab. Es ging von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus und erachtete in rechtlicher Hinsicht, daß der Antragsteller sein Begehren auf Neufestsetzung nur auf den ersten Fall des § 19 Abs 3 Z 1 WEG gestützt habe. Sei aber eine Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG nicht zustandegekommen, lägen die Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Aufteilungsschlüssels nicht vor. Das Erstgericht wies den Antrag auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels für Aufwendungen nach Paragraph 19, Absatz 3, WEG ab. Es ging von den oben wiedergegebenen Feststellungen aus und erachtete in rechtlicher Hinsicht, daß der Antragsteller sein Begehren auf Neufestsetzung nur auf den ersten Fall des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG gestützt habe. Sei aber eine Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG nicht zustandegekommen, lägen die Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Aufteilungsschlüssels nicht vor.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. In Auseinandersetzung mit dem Argument des Antragstellers, daß auch der zweite Fall des § 19 Abs 3 Z 1 WEG zu prüfen sei, verneinte das Rekursgericht die Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf den vorliegenden Sachverhalt. Erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit an Wohnungseigentumsobjekten selbst sei für die Aufteilung der Aufwendungen einer Liegenschaft nicht maßgeblich. Aufgrund der durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des § 19 Abs 3 Z 1 WEG, in der der Begriff "Anlagen" nicht mehr enthalten sei, sei nun zwar zweifelhaft, ob sich die Neuregelung, wie die vorhergehende, nur auf Aufwendungen für gemeinschaftliche Anlagen beziehe oder aber auf sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft. Für den Antragsteller sei aber daraus nichts zu gewinnen, weil jedenfalls unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten einzelner Wohnungseigentumsobjekte keinesfalls davon umfaßt seien. Im Ergebnis habe das zur Folge, daß der Untergang eines Wohnungseigentumsobjektes nicht Anlaß für eine gerichtliche Änderung des Aufteilungsschlüssels für die Aufwendung nach § 19 WEG sein könne. Im vorliegenden Fall bestünden auch keine unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, da am nicht mehr existierenden Laufgang keiner der Wohnungseigentümer irgendeine Nutzungsmöglichkeit habe. Jedenfalls sei § 19 Abs 3 Z 1 WEG weder in seinem ersten noch in seinem zweiten Fall anwendbar, weshalb das Begehren auf Neufestsetzung vom Erstgericht zu Recht abgewiesen worden sei. Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. In Auseinandersetzung mit dem Argument des Antragstellers, daß auch der zweite Fall des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG zu prüfen sei, verneinte das Rekursgericht die Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf den

vorliegenden Sachverhalt. Erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit an Wohnungseigentumsobjekten selbst sei für die Aufteilung der Aufwendungen einer Liegenschaft nicht maßgeblich. Aufgrund der durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG, in der der Begriff "Anlagen" nicht mehr enthalten sei, sei nun zwar zweifelhaft, ob sich die Neuregelung, wie die vorhergehende, nur auf Aufwendungen für gemeinschaftliche Anlagen beziehe oder aber auf sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft. Für den Antragsteller sei aber daraus nichts zu gewinnen, weil jedenfalls unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten einzelner Wohnungseigentumsobjekte keinesfalls davon umfaßt seien. Im Ergebnis habe das zur Folge, daß der Untergang eines Wohnungseigentumsobjektes nicht Anlaß für eine gerichtliche Änderung des Aufteilungsschlüssels für die Aufwendung nach Paragraph 19, WEG sein könne. Im vorliegenden Fall bestünden auch keine unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, da am nicht mehr existierenden Laufgang keiner der Wohnungseigentümer irgendeine Nutzungsmöglichkeit habe. Jedenfalls sei Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG weder in seinem ersten noch in seinem zweiten Fall anwendbar, weshalb das Begehren auf Neufestsetzung vom Erstgericht zu Recht abgewiesen worden sei.

Weil zur Anwendbarkeit des § 19 Abs 3 WEG idF des 3. WÄG bei Untergang eines Wohnungseigentumsobjekts keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe, erklärte das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Weil zur Anwendbarkeit des Paragraph 19, Absatz 3, WEG in der Fassung des 3. WÄG bei Untergang eines Wohnungseigentumsobjekts keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe, erklärte das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers.

1. und 10. Antragsgegnerin beantragten, seinem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Die übrigen Antragsgegner haben sich am Verfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist zulässig aber nicht berechtigt.

In Konkretisierung der dispositiven Regelung des § 839 ABGB gilt nach § 19 Abs 1 WEG, daß dann, wenn nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist, die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen sind. Von diesen allgemeinen Grundsatz bei der Aufteilung der Aufwendungen abzugehen, begehrt der Antragsteller mit seinem Antrag auf Neufestsetzung eines Aufteilungsschlüssels. Daß eine rechtswirksame Vereinbarung im Sinn des § 19 Abs 2 WEG zustande gekommen wäre, ist nicht erwiesen. Es bleibt somit als Anlaßfall einer Neufestsetzung nur § 19 Abs 3 Z 1 zweiter Fall WEG bestehen. Die Anwendung billigen Ermessens wiederum setzt voraus, daß eine gesetzliche Möglichkeit zur Schaffung eines neuen Aufteilungsschlüssels überhaupt vorliegt (5 Ob 2423/96a = RS0107157). In Konkretisierung der dispositiven Regelung des Paragraph 839, ABGB gilt nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG, daß dann, wenn nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist, die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen sind. Von diesen allgemeinen Grundsatz bei der Aufteilung der Aufwendungen abzugehen, begehrt der Antragsteller mit seinem Antrag auf Neufestsetzung eines Aufteilungsschlüssels. Daß eine rechtswirksame Vereinbarung im Sinn des Paragraph 19, Absatz 2, WEG zustande gekommen wäre, ist nicht erwiesen. Es bleibt somit als Anlaßfall einer Neufestsetzung nur Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, zweiter Fall WEG bestehen. Die Anwendung billigen Ermessens wiederum setzt voraus, daß eine gesetzliche Möglichkeit zur Schaffung eines neuen Aufteilungsschlüssels überhaupt vorliegt (5 Ob 2423/96a = RS0107157).

Nach § 19 Abs 3 Z 1 zweiter Fall WEG idF des 3. WÄG (Art III Abschnitt I Z 19) kann das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers den Aufteilungsschlüssel nach billigem Ermessen bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit neu festsetzen. Ein Vergleich des § 19 WEG idF vor und nach dem 3. WÄG - vor allem der Bestimmungen des § 19 Abs 2 Z 2 WEG aF und § 19 Abs 3 Z 1 WEG nF - zeigt, daß nach dem nunmehr maßgebenden § 19 Abs 3 Z 1 WEG idF des Nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, zweiter Fall WEG in der Fassung des 3. WÄG (Art römisch III Abschnitt römisch eins Ziffer 19,) kann das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers den Aufteilungsschlüssel nach billigem Ermessen bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit neu festsetzen. Ein Vergleich des Paragraph 19, WEG in der Fassung vor und nach dem 3. WÄG - vor allem der Bestimmungen des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 2, WEG aF und Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG nF - zeigt, daß nach dem nunmehr maßgebenden Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG in der Fassung des

3. WÄG das Gericht auf Antrag auch nur eines Miteigentümers den Aufteilungsschlüssel in allen Fällen des Vorliegens erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit neu festsetzen kann, wobei diese Möglichkeit nicht im Sinn der früheren Rechtslage auf "Anlagen" eingeschränkt ist. Der klare Gesetzeswortlaut schließt es aus, auch die dargestellte Neubestimmung, die an anderer Stelle (§ 19 Abs 3 Z 2 WEG) den Begriff "Anlagen" durchaus kennt, im Weg der Auslegung dahin zu verändern, daß weiterhin der Aufteilungsschlüssel wegen unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit nur in bezug auf Anlagen im Sinn der früheren Rechtslage gerichtlich geändert werden könnte (vgl 5 Ob 2385/96p = EWR II/19/17 f). Demgemäß hat der Oberste Gerichtshof die Schaffung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels für bestimmte Aufwendungen (etwa Wasser- und Kanalkosten) gebilligt, wenn ein Wohnungseigentümer keine Möglichkeit zum Wasserbezug und zur Kanalbenützung hatte und damit erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich bestimmter Aufwendungen bestanden.

3. WÄG das Gericht auf Antrag auch nur eines Miteigentümers den Aufteilungsschlüssel in allen Fällen des Vorliegens erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit neu festsetzen kann, wobei diese Möglichkeit nicht im Sinn der früheren Rechtslage auf "Anlagen" eingeschränkt ist. Der klare Gesetzeswortlaut schließt es aus, auch die dargestellte Neubestimmung, die an anderer Stelle (Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG) den Begriff "Anlagen" durchaus kennt, im Weg der Auslegung dahin zu verändern, daß weiterhin der Aufteilungsschlüssel wegen unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit nur in bezug auf Anlagen im Sinn der früheren Rechtslage gerichtlich geändert werden könnte vergleiche 5 Ob 2385/96p = EWR II/19/17 f). Demgemäß hat der Oberste Gerichtshof die Schaffung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels für bestimmte Aufwendungen (etwa Wasser- und Kanalkosten) gebilligt, wenn ein Wohnungseigentümer keine Möglichkeit zum Wasserbezug und zur Kanalbenützung hatte und damit erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich bestimmter Aufwendungen bestanden.

Der Antragsteller begehrt nun als Wohnungseigentümer des Laufgangs, - seine Eigenschaft als Wohnungseigentümer der Wohnung Nr 28 ist hier nicht maßgeblich, weil er den auf diese Wohnung entfallenden Anteil der Betriebskosten ohnedies zu tragen hat - ihn von der alleinigen Tragung der Betriebskosten durch Änderung des Aufteilungsschlüssels zu entbinden, weil der nach § 19 Abs 1 WEG anzuwendende Nutzwertschlüssel nicht (mehr) der wahren Rechts- und Sachlage entspreche. Seit Abriß des Laufgangs existiere nämlich dieses Wohnungseigentumsobjekt nicht mehr und könne daher an den Aufwendungen auf die Liegenschaft nicht mehr partizipieren. Er übersieht dabei, daß die fehlende Möglichkeit, von Aufwendungen überhaupt zu partizipieren, nicht die Folge eines unrichtigen Verteilungsschlüssels, sondern das (Fort)Bestehens einer unrichtigen Nutzwertverteilung ist, die über § 19 Abs 1 WEG damit zu einer unrichtigen Verteilung der Aufwendungen führt. Die Bereinigung dieser Problematik kann nur durch eine (zu beantragende), der wahren Rechtslage entsprechenden Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgen. Die Gründe, die zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte führen können, sind auch in § 3 Abs 2 WEG nicht taxativ aufgezählt (WoBl 1993, 173/119 mwN; WoBl 1995, 13/28). Neben einer Änderung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes kann auch das nachträgliche Hervorkommen der wahren Sach- und Rechtslage zum Anlaß einer Antragstellung nach § 3 Abs 2 WEG genommen werden (MietSlg 39/14; Call in WoBl 1992, 23 f). Die Anwendungsfälle einer solchen Korrektur der Nutzwerte beschränken sich allerdings auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung, etwa auf die Einbeziehung allgemeiner Teile der Liegenschaft (MietSlg 38/53; WoBl 1992, 20/22 mit Anmerkung Call) oder auf Verstöße gegen § 6 Abs 1 WEG bei der Parifizierung (vgl EWR II/3/5 ff mwN). Ein solcher Verstoß gegen zwingende Parifizierungsgrundsätze liegt hier vor.

Der Antragsteller begehrt nun als Wohnungseigentümer des Laufgangs, - seine Eigenschaft als Wohnungseigentümer der Wohnung Nr 28 ist hier nicht maßgeblich, weil er den auf diese Wohnung entfallenden Anteil der Betriebskosten ohnedies zu tragen hat - ihn von der alleinigen Tragung der Betriebskosten durch Änderung des Aufteilungsschlüssels zu entbinden, weil der nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG anzuwendende Nutzwertschlüssel nicht (mehr) der wahren Rechts- und Sachlage entspreche. Seit Abriß des Laufgangs existiere nämlich dieses Wohnungseigentumsobjekt nicht mehr und könne daher an den Aufwendungen auf die Liegenschaft nicht mehr partizipieren. Er übersieht dabei, daß die fehlende Möglichkeit, von Aufwendungen überhaupt zu partizipieren, nicht die Folge eines unrichtigen Verteilungsschlüssels, sondern das (Fort)Bestehens einer unrichtigen Nutzwertverteilung ist, die über Paragraph 19, Absatz eins, WEG damit zu einer unrichtigen Verteilung der Aufwendungen führt. Die Bereinigung dieser Problematik kann nur durch eine (zu beantragende), der wahren Rechtslage entsprechenden Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgen. Die Gründe, die zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte führen können, sind auch in Paragraph 3, Absatz 2, WEG nicht taxativ aufgezählt (WoBl 1993, 173/119 mwN; WoBl 1995, 13/28). Neben einer Änderung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes kann auch das nachträgliche Hervorkommen der wahren Sach- und Rechtslage zum Anlaß einer Antragstellung nach Paragraph 3, Absatz 2, WEG

genommen werden (MietSlg 39/14; Call in WoBl 1992, 23 f). Die Anwendungsfälle einer solchen Korrektur der Nutzwerte beschränken sich allerdings auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung, etwa auf die Einbeziehung allgemeiner Teile der Liegenschaft (MietSlg 38/53; WoBl 1992, 20/22 mit Anmerkung Call) oder auf Verstöße gegen Paragraph 6, Absatz eins, WEG bei der Parifizierung (vergleiche EWR II/3/5 ff mwN). Ein solcher Verstoß gegen zwingende Parifizierungsgrundsätze liegt hier vor.

Es wird allerdings zu beachten sein, daß durch die Nutzwertneufestsetzung selbst noch keine Änderung der Miteigentumsanteile eintritt und ein sich aus der Neufestsetzung der Nutzwerte ergebender Übertragungs- und Ausgleichsanspruch (für den § 4 Abs 2 WEG die gesetzliche Grundlage schafft) notfalls noch im Rechtsweg durchgesetzt werden müßte und letztlich verbüchert werden müßte (EWR II/19/12 ff; zur Bereinigung einer nichtigen WE-Begründung: WoBl 1992/20 mit Anmerkung Call). Es wird allerdings zu beachten sein, daß durch die Nutzwertneufestsetzung selbst noch keine Änderung der Miteigentumsanteile eintritt und ein sich aus der Neufestsetzung der Nutzwerte ergebender Übertragungs- und Ausgleichsanspruch (für den Paragraph 4, Absatz 2, WEG die gesetzliche Grundlage schafft) notfalls noch im Rechtsweg durchgesetzt werden müßte und letztlich verbüchert werden müßte (EWR II/19/12 ff; zur Bereinigung einer nichtigen WE-Begründung: WoBl 1992/20 mit Anmerkung Call).

Weil ein Abweichen der Miteigentumsverhältnisse aber nicht nur für die Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen (§ 19 Abs 1 WEG) von Bedeutung ist, sondern auch für die Verteilung der Liegenschaftserträge (§ 20 WEG) und für die Ausübung der Stimmrechte (§ 13b WEG), verursacht eine Abweichung des Grundbuchsstands vom Nutzwertfestsetzungsbeschluß eine erhebliche Rechtsunsicherheit, weshalb eine sofortige Anpassung des Verteilungsschlüssels an die (neuen) Nutzwerte nicht in Betracht kommt, sondern am formellen Grundbuchsstand festzuhalten ist (5 Ob 2298/96v = EWR II/19/12 ff). Eine der wahren Rechts- und Sachlage entsprechende Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen kann daher nicht einfach durch Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach § 19 Abs 3 WEG erfolgen, sondern hat die Neufestsetzung der Nutzwerte und die bücherliche Durchführung der geänderten Mit- und Wohnungseigentumsverhältnisse zur Voraussetzung. Weil ein Abweichen der Miteigentumsverhältnisse aber nicht nur für die Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen (Paragraph 19, Absatz eins, WEG) von Bedeutung ist, sondern auch für die Verteilung der Liegenschaftserträge (Paragraph 20, WEG) und für die Ausübung der Stimmrechte (Paragraph 13 b, WEG), verursacht eine Abweichung des Grundbuchsstands vom Nutzwertfestsetzungsbeschluß eine erhebliche Rechtsunsicherheit, weshalb eine sofortige Anpassung des Verteilungsschlüssels an die (neuen) Nutzwerte nicht in Betracht kommt, sondern am formellen Grundbuchsstand festzuhalten ist (5 Ob 2298/96v = EWR II/19/12 ff). Eine der wahren Rechts- und Sachlage entsprechende Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen kann daher nicht einfach durch Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 19, Absatz 3, WEG erfolgen, sondern hat die Neufestsetzung der Nutzwerte und die bücherliche Durchführung der geänderten Mit- und Wohnungseigentumsverhältnisse zur Voraussetzung.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen den Antrag auf Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels abgewiesen.

Dem Rekurs dagegen kommt keine Berechtigung zu.

Anmerkung

E52822 05A02138

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00213.98D.0209.000

Dokumentnummer

JJT_19990209_OGH0002_0050OB00213_98D0000_000

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