jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/5/12 5Ob459/97d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.05.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin D***** GmbH, *****, vertreten durch Dr.Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) A***** GmbH, 2.) Christine S*****, 3.) Elisabeth K*****, 4.) Maria P*****, 5.) Alfons E*****,

6.) Leopold R*****, 7.) Grete P*****, 8.) Erna K*****, 9.) Johanna D*****, 10.) Varich T*****, 11.) Ingeborg S*****, 12.) Erich E*****,

13.) Dipl.Ing.Dr.Erich P*****, 14.) Brigitte G*****, 15.) Dkfm.Margarete F*****, 16.) Rudolf B*****, 17.) Mag.Ulrike D*****,

1. 18.)18
   Gerhard A*****, 19.) Dr.Hans-Jörg K*****, 20.) Walter Z*****,
2. 21.)21
   Felix L*****, 22.) Renate P*****, 23.) Eva W*****, 24.) Dr.Gerda M*****, 25.) Elfriede R*****, 26.) Ing.Gerhard D*****, 27.) Batya R*****, 28.) Anna Maria L*****, 29.) Birgit M*****, 30.) Hermann B*****, 31.) Sieglinde N*****, 32.) Evelina S*****, 33.) Peter U*****, 34.) Gertrud P*****, 35.) Gertrude K*****, 36.) Christine H*****, 37.) Elisabeth S*****, 38.) Roxana E*****, 39.) Robert H*****, 40.) Josef K*****, 41.) Helga M*****, 42.) Peter Michael S*****, 43.) Mag.Roland M*****, 44.) Liselotte Z*****, 45.) Mag.Annemarie K*****, 46.) Maria D*****, 47.) Elisabeth S*****, 48.) Edith M*****, 49.) Manfred R*****, 50.) Rudolf B*****, 51.) Dkfm.Friedrich D*****, 52.) Joan S*****, 53.) Ilse F*****, 54.) Christiane U*****, 55.) Dr.Günther R*****, 56.) Dr.Leopoldine W*****, 57.) Hans P*****, 58.) Ursula M*****, 59.) Werner E*****, 60.) Gerlinde B*****, 61.) Emma V*****, 62.) Margarete F*****, 63.) Rolf P*****, 64.) Anna M*****, 65.) Dr.Roland K*****, 66.) Dipl.-Ing.Horst P*****, 67.) Karl T*****, 68.) Silvia P*****, 69.) Heinz G*****, 70.) Karl G*****, 71.) Brigitte M*****, 72.) Andrea H*****, 73.) Gabriele W*****, 74.) Dipl.-Ing.Edith F*****, 75.) Melitta R*****, 76.) Elfriede R*****, 77.) Valerie H*****, 78.) Elfriede K*****, 79.) Dipl.-Ing.Walter R*****, 80.) Grete S*****, 81.) Gerhild Z*****, 82.) Karl H*****, 83.) Christa H*****, 84.) Christian M*****, 85.) Helga W*****, 86.) Günter H*****, 87.) Gertrude J*****, 88.) Dipl.-Ing.Pavlos C*****, 89.) Werner G*****, 90.) Dipl.-Ing.Helmut K*****, 91.) Maria K*****, 92.) Johanna B*****, 93.) Dr.Thomas M*****, 94.) Dr.Leopold W*****, 95.) Mag.Maria W*****, 96.) Dorene S*****, 97.) Dkfm.Dr.Gerhard O*****, 98.) Christine O*****, 99.) Alfred L*****, 100.) Maria L*****, 101.) Titus S*****, 102.) Anneliese S*****, 103.) Magdalena K*****, 104.) Franz M*****, 105.) Mag.Gerd R*****, 106.) Dr.Christine R*****, 107.) Dkfm.Herbert K*****, 108.) Doris K*****, 109.) Dr.Otto Z*****, 110.) Helga Z*****, 111.) Leopold S*****, 112.) Herta S*****, 113.) Felix L*****, 114.) Elfriede L*****, 115.) Mag.Gerd R*****, 116.) Dr.Christine R*****,

117.) Rosina C*****, 118.) Friedrich C*****, 119.) Dr.Heidelore M*****, 120.) Dr.Hermann M*****, 121.) Ewald H*****, 122.) Dr.Christine R*****, 123.) Mag.Gerd R*****, 124.) Gerhard G*****,

3. 125.)125
   Margit G*****, 126.) Harald L*****, 127.) Friederika L*****,
4. 128.)128
   Dipl.-Ing.Robert K*****, alle *****, alle vertreten durch Dr.Wolfgang Broesigke und Dr.Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 8 WEG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juni 1997, GZ 40 R 251/97a-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 24.Jänner 1997, GZ 4 Msch 76/96v-10, teils abgeändert, teils bestätigt wurde, denDipl.-Ing.Robert K*****, alle *****, alle vertreten durch Dr.Wolfgang Broesigke und Dr.Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 8, WEG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juni 1997, GZ 40 R 251/97a-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 24.Jänner 1997, GZ 4 Msch 76/96v-10, teils abgeändert, teils bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1. Der Revisionsrekurs wird hinsichtlich des Sachantrages lit b zurückgewiesen1. Der Revisionsrekurs wird hinsichtlich des Sachantrages Litera b, zurückgewiesen.

2. Dem Revisionsrekurs wird hinsichtlich des Sachantrages lit a nicht Folge gegeben2. Dem Revisionsrekurs wird hinsichtlich des Sachantrages Litera a, nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrte die Neufestsetzung von Aufteilungsschlüsseln gem§ 19 Abs 3 WEG.Die Antragstellerin begehrte die Neufestsetzung von Aufteilungsschlüsseln gem Paragraph 19, Absatz 3, WEG.

Das Erstgericht stellte 1. zum Sachantrag lit a fest, daß die Antragstellerin entsprechend der Vereinbarung im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 13.11.1974 nicht in den Instandhaltungsfonds einbezahlen, sondern sämtliche Leistungen, welche sich aus der Vereinbarung bezüglich der Instandhaltung des Hauses ergeben, sofort nach Rechnungslegung durch die jeweilige Firma an die Hausverwaltung zu entrichten habe, und wies 2. den Sachantrag lit b, die Antragstellerin nehme an den Betriebskosten für die Liegenschaft nach dem Aufteilungsschlüssel im Sinne des § 17 MRG, jedoch mit Ausnahme der Hausbesorgerkosten, teil, ab.Das Erstgericht stellte 1. zum Sachantrag Litera a, fest, daß die Antragstellerin entsprechend der Vereinbarung im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 13.11.1974 nicht in den Instandhaltungsfonds einbezahlen, sondern sämtliche Leistungen, welche sich aus der Vereinbarung bezüglich der Instandhaltung des Hauses ergeben, sofort nach Rechnungslegung durch die jeweilige Firma an die Hausverwaltung zu entrichten habe, und wies 2. den Sachantrag Litera b,, die Antragstellerin nehme an den Betriebskosten für die Liegenschaft nach dem Aufteilungsschlüssel im Sinne des Paragraph 17, MRG, jedoch mit Ausnahme der Hausbesorgerkosten, teil, ab.

Hiebei ging das Erstgericht insbesondere von der von ihm näher festgestellten Vertragslage aus und erwog in rechtlicher Hinsicht zum Sachantrag lit a, entsprechend der im Wohnungseigentumsvertrag im Jahr 1974 geschlossenen Vereinbarung sei die Antragstellerin nicht verpflichtet, sich an den Kosten für die Instandhaltung der Fassade zu beteiligen. Die Hausverwaltung werde sich gegebenenfalls an die vertragliche Regelung zu halten haben. Einer Änderung des Aufteilungsschlüssels bedürfe es hiefür nicht.Hiebei ging das Erstgericht insbesondere von der von ihm näher festgestellten Vertragslage aus und erwog in rechtlicher Hinsicht zum Sachantrag Litera a,, entsprechend der im Wohnungseigentumsvertrag im Jahr 1974 geschlossenen Vereinbarung sei die Antragstellerin nicht verpflichtet, sich an den Kosten für die Instandhaltung der Fassade zu beteiligen. Die Hausverwaltung werde sich gegebenenfalls an die vertragliche Regelung zu halten haben. Einer Änderung des Aufteilungsschlüssels bedürfe es hiefür nicht.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin, der sich hinsichtlich Punkt 1. des erstgerichtlichen

Sachbeschlusses nur gegen den Auftrag richtete, sämtliche Leistungen, die sich aus der Vereinbarung bezüglich der Instandhaltung des Hauses ergeben, sofort nach Rechnungslegung durch die jeweilige Firma an die Hausverwaltung zu entrichten, teilweise Folge und wies beide Sachanträge ab. Es sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei und führte zur Frage der Instandhaltungskosten (Sachantrag lit a) folgendes aus:Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin, der sich hinsichtlich Punkt 1. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses nur gegen den Auftrag richtete, sämtliche Leistungen, die sich aus der Vereinbarung bezüglich der Instandhaltung des Hauses ergeben, sofort nach Rechnungslegung durch die jeweilige Firma an die Hausverwaltung zu entrichten, teilweise Folge und wies beide Sachanträge ab. Es sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei und führte zur Frage der Instandhaltungskosten (Sachantrag Litera a,) folgendes aus:

Der Rekurswerberin sei beizupflichten, daß das Erstgericht mit dem Auftrag zur Direktzahlung von Instandhaltungsaufwendungen (anstelle der Einzahlung in den Reparaturfonds) vom Antragsbegehren abgegangen sei. Die Frage, in welchem Ausmaß die Antragstellerin am Instandhaltungsaufwand für die Liegenschaft teilzunehmen hat, bliebe aber ungeklärt, sollte die inkriminierte Wortfolge, wie dies die Antragstellerin in ihrem Rekursantrag begehre, gänzlich entfallen. Auch der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, auf den sich die Antragstellerin zur Begründung ihres Antrages beziehe, sehe keineswegs vor, daß die Antragstellerin nur für die Instandhaltung ihres eigenen Objekts aufzukommen und sonst keinerlei Beitrag für die Instandhaltung der allgemeinen Teile des Hauses zu leisten hätte. Sie sei allein von der Instandhaltung der übrigen Fassadenteile ausgenommen. Weshalb die Antragstellerin nicht entsprechend ihrem Miteigentumsanteil, bzw kraft anderslautender Vereinbarung entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtnutzfläche, für die Erhaltung sonstiger allgemeiner Teile, wie etwa des Daches oder gemeinsamer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, etc) teilhaben sollte, sei nicht ersichtlich. Der allgemeine Hinweis in der Begründung ihres Antrages, die Vorschreibung eines Beitrages zum Instandhaltungsfonds entspreche nicht der Nutzungsmöglichkeit, sei inhaltsleer.

Dem Rekurs sei daher insoweit Folge zu geben, als die Beseitigung der bekämpften Wortfolge die gänzliche Abweisung des Antrages nach sich ziehe, weil die Entscheidung über die Aufteilung des Instandhaltungsaufwandes eine untrennbare Einheit darstelle.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß die Wortfolge des erstgerichtlichen Spruchs zum Sachantrag lit a, "sondern sämtliche Leistungen, welche sich aus der Vereinbarung bezüglich der Instandhaltung des Hauses ergeben, sofort nach Rechnungslegung durch die jeweilige Firma an die Hausverwaltung zu entrichten hat" ausgeschieden und dem Sachantrag lit b stattgegeben werde.Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß die Wortfolge des erstgerichtlichen Spruchs zum Sachantrag Litera a,, "sondern sämtliche Leistungen, welche sich aus der Vereinbarung bezüglich der Instandhaltung des Hauses ergeben, sofort nach Rechnungslegung durch die jeweilige Firma an die Hausverwaltung zu entrichten hat" ausgeschieden und dem Sachantrag Litera b, stattgegeben werde.

Die Antragsgegner beantragen in der ihnen hinsichtlich des Sachantrages lit a freigestellten Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs nicht zuzulassen bzw abzuweisen.Die Antragsgegner beantragen in der ihnen hinsichtlich des Sachantrages Litera a, freigestellten Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs nicht zuzulassen bzw abzuweisen.

Der Revisionsrekurs ist hinsichtlich des Sachantrages lit b unzulässig, weil die Entscheidung, die Aufteilung der Hausbesorgerkosten nicht nach billigem Ermessen neu festzusetzen, keine über die besonderen Umstände des Einzelfalles hinausgehende Bedeutung hat und auch keine krasse Fehlbeurteilung beinhaltet, die im Interesse der Rechtssicherheit wahrzunehmen wäre. Der Revisionsrekurs war daher insoweit mangels erheblicher Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) zurückzuweisen.Der Revisionsrekurs ist hinsichtlich des Sachantrages Litera b, unzulässig, weil die Entscheidung, die Aufteilung der Hausbesorgerkosten nicht nach billigem Ermessen neu festzusetzen, keine über die besonderen Umstände des Einzelfalles hinausgehende Bedeutung hat und auch keine krasse Fehlbeurteilung beinhaltet, die im Interesse der Rechtssicherheit wahrzunehmen wäre. Der Revisionsrekurs war daher insoweit mangels erheblicher Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) zurückzuweisen.

Hingegen ist der Revisionsrekurs hinsichtlich des Sachantrages lit a zulässig, weil die Rechtslage einer Klarstellung bedarf; er ist aber insoweit nicht berechtigt.Hingegen ist der Revisionsrekurs hinsichtlich des Sachantrages Litera a, zulässig, weil die Rechtslage einer Klarstellung bedarf; er ist aber insoweit nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht zusammengefaßt geltend, die vom Rekursgericht vorgenommene Verböserung sei ebenso unzulässig wie die vom Erstgericht vorgenommene Spruchfassung.

Hiezu wurde erwogen:

Rechtliche Beurteilung

Da es sich im Falle eines Antrages auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach billigem Ermessen gemäß§ 19 Abs 3 WEG um eine sogenannte Regelungsstreitigkeit handelt, die dem bloßen Verfahrensantrag mit Offizialmaxime nahekommt, ist das Gericht an das Begehren im Antrag nicht gebunden, das Rechtsmittelgericht kann daher auch eine Änderung zu Lasten des Rechtsmittelwerbers vornehmen (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 37 MRG Rz 26; Würth in Korinek/Krejci, HdBzMRG 514 f; RIS-Justiz RS0013385).Da es sich im Falle eines Antrages auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach billigem Ermessen gemäß Paragraph 19, Absatz 3, WEG um eine sogenannte Regelungsstreitigkeit handelt, die dem bloßen Verfahrensantrag mit Offizialmaxime nahekommt, ist das Gericht an das Begehren im Antrag nicht gebunden, das Rechtsmittelgericht kann daher auch eine Änderung zu Lasten des Rechtsmittelwerbers vornehmen vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 37, MRG Rz 26; Würth in Korinek/Krejci, HdBzMRG 514 f; RIS-Justiz RS0013385).

Die Antragstellerin hat im Antrag (AS 3) behauptet, der Aufteilungsschlüssel widerspreche der gegebenen Nutzungsmöglichkeit (§ 19 Abs 3 Z 1 WEG), überdies würden die Voraussetzungen des § 19 Abs 3 Z 2 WEG vorliegen; im Schriftsatz ON 6 hat sie ihr Vorbringen weiter präzisiert. Hiemit hat sich das Rekursgericht vor Abweisung des Sachantrages nicht ausreichend auseinandergesetzt.Die Antragstellerin hat im Antrag (AS 3) behauptet, der Aufteilungsschlüssel widerspreche der gegebenen Nutzungsmöglichkeit (Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG), überdies würden die Voraussetzungen des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG vorliegen; im Schriftsatz ON 6 hat sie ihr Vorbringen weiter präzisiert. Hiemit hat sich das Rekursgericht vor Abweisung des Sachantrages nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Die Abweisung ist aber aus einem anderen Grund im Ergebnis gerechtfertigt: Wie das Erstgericht richtig erkannt hat, entspricht lit a des Begehrens der Antragstellerin ohnehin der getroffenen Vereinbarung, weshalb es einer Änderung des Aufteilungsschlüssels nicht bedarf. Hieraus ist nicht die Konsequenz der spruchmäßigen Wiedergabe der Vertragslage, sondern der Abweisung des Neufestsetzungsantrages zu ziehen. Da die Antragstellerin in ihrem Antrag ausdrücklich eine Änderung des Aufteilungsschlüssels gemäß § 19 Abs 3 WEG begehrt und auch inhaltlich keine Feststellung des ordnungsgemäßen Zustandekommens der über die Aufteilung der Aufwendungen getroffenen Vereinbarung anstrebt (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 94 § 26 WEG Anm 4; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 26 WEG Rz 1), ist eine Umdeutung in einen Antrag auf Feststellung der "Zulässigkeit" eines vereinbarten Aufteilungsschlüssels gemäß § 26 Abs 1 Z 8 erster Fall iVm § 19 Abs 2 WEG nicht in Betracht zu ziehen.Die Abweisung ist aber aus einem anderen Grund im Ergebnis gerechtfertigt: Wie das Erstgericht richtig erkannt hat, entspricht Litera a, des Begehrens der Antragstellerin ohnehin der getroffenen Vereinbarung, weshalb es einer Änderung des Aufteilungsschlüssels nicht bedarf. Hieraus ist nicht die Konsequenz der spruchmäßigen Wiedergabe der Vertragslage, sondern der Abweisung des Neufestsetzungsantrages zu ziehen. Da die Antragstellerin in ihrem Antrag ausdrücklich eine Änderung des Aufteilungsschlüssels gemäß Paragraph 19, Absatz 3, WEG begehrt und auch inhaltlich keine Feststellung des ordnungsgemäßen Zustandekommens der über die Aufteilung der Aufwendungen getroffenen Vereinbarung anstrebt vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 94 Paragraph 26, WEG Anmerkung 4; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 26, WEG Rz 1), ist eine Umdeutung in einen Antrag auf Feststellung der "Zulässigkeit" eines vereinbarten Aufteilungsschlüssels gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 8, erster Fall in Verbindung mit Paragraph 19, Absatz 2, WEG nicht in Betracht zu ziehen.

Im Hinblick auf die Abweisung des Sachantrages lit a stellt sich die Frage der Fassung eines stattgebenden Spruches nicht mehr. Nur zur Vermeidung künftiger Unklarheiten wird die Antragstellerin zu den von ihr bemängelten Passagen des erstgerichtlichen Spruchs auf die Feststellung des entsprechenden Vertragstextes (ON 10 Seite 6 oben) und den vorliegenden Vertrag selbst (Beilage 1, Seiten 24 und 25) verwiesen.Im Hinblick auf die Abweisung des Sachantrages Litera a, stellt sich die Frage der Fassung eines stattgebenden Spruches nicht mehr. Nur zur Vermeidung künftiger

Unklarheiten wird die Antragstellerin zu den von ihr bemängelten Passagen des erstgerichtlichen Spruchs auf die Feststellung des entsprechenden Vertragstextes (ON 10 Seite 6 oben) und den vorliegenden Vertrag selbst (Beilage 1, Seiten 24 und 25) verwiesen.

Dem Revisionsrekurs war somit im übrigen ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E50233 05AA4597

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00459.97D.0512.000

Dokumentnummer

JJT_19980512_OGH0002_0050OB00459_97D0000_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