jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/12/16 5Ob472/97s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Robert W*****, 2. Anneliese K*****, 3. Gerhard S*****, 4. Dr.Helmut L*****, 5. Franziska Z*****, 6. Werner K*****,

7. Josef H*****, 8. Elisabeth F*****, 9. Ilse P*****, 10. Ernst M*****, 11. Hedwig M***** , 12. Herbert T*****, 13. Rosmarie R*****,

14. Mariann B*****, 15. Lore B*****, alle vertreten durch Dr.Karl Schelling, Rechtsanwalt in Dornbirn, wider die Antragsgegner 1. Martin S*****, 2. Martha W*****, 3. Marianne B*****, 4. Antonia H*****, 5. Gertrude D*****, 6. Dr.Bruno B*****, 7. Blanka H*****, 8. Dorothea N*****, 9. Maria Anna L*****, 10. Otto Martin H*****, 11. Elisabeth T*****, 12. Ruth D*****, 13. Stefanie K*****, 14. Elda K*****, 15. Rudolf K*****, 16. Maria R*****, 17. Katharina F*****,

18. Elisabeth V*****, 19. Marianne S*****, 20. Kreszentia F*****, 21. Evangelische P*****, 22. Gertrud I*****, 23. Valeria B*****, 24. Alemash T*****, 25. Anna W*****, 26. Helmut E*****, 27. Angela H*****, 28. Antonia K*****, 29. Waltraud M*****, 30. Melitta S*****,

31. Angelika D*****, 32. Maria H*****, 33. Rosa R*****, 34. Ing.Werner K*****, 35. Tullio P*****, 36. Elfriede P*****, 37. Brigitte B*****, 38. Maria S*****, 39. Walter K*****, 40. Ingrid N*****, wegen Festsetzung verschiedener Abrechnungseinheiten für die Liegenschaft *****, infolge Revisionsrekurses der zu 1.), 2.), 3.), 5.), 6.), 7.), 9.), 10.), 11.) und 12.) angeführten Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 18.August 1997, GZ 2 R 223/97b, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 4.April 1997, GZ 3 Msch 2/96y-11, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und Antragsgegner sind Wohnungseigentümer der Wohnanlage ***** auf der Liegenschaft *****, bestehend aus insgesamt 54 Wohnungen und 16 Garagen.

Die Antragsteller begehrten - unter Auflistung sämtlicher Miteigentumsanteile der Verfahrensbeteiligten - die Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten in folgender Weise:

a) die Hochhäuser ***** 9, 10 und 11 sowie die drei Garagenkomplexe stellen eine gemeinsame Abrechnungseinheit nur noch bezüglich der nachfolgenden Betriebskosten und Aufwendungen für die Liegenschaft ***** dar:

1.1. Ausgaben für die Fernsehantenne,

1.2. Ausgaben für die Anschaffungen für die Erhaltung der Rasenmäher und den Treibstoff für dieselben, 1.3. Ausgaben für die Anschaffung, Erhaltung und den Betrieb des Putzwagens,

1.4. Kosten des Hausgemeinschaftsobmanns, insoweit ein solcher bestellt ist,

1.5. Kosten des Hauswarts und für Reinigungsmaterial sowie Kosten der Erhaltung und Einrichtung des Hausmeisterzimmers,

1.6. Kosten für die Errichtung, Erhaltung, Streuung und Schneeräumung von Hausplätzen, Hofplätzen und Parkplätzen,

1.7. Errichtungs- und Erhaltungskosten Zaun,

1.8. Ausgaben für die Anschaffung, Erhaltung und den Betrieb von Kehrgeräten.

b) Die Versicherungen für die Hochhäuser ***** 9, 10 und 11, ***** sowie für die drei getrennten Garagengebäude sind gemeinsam abzuschließen. Die Prämien für diese Versicherungen sind von den Miteigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Insoweit allerdings nach der erstmaligen Errichtung der Gebäude Änderungsmaßnahmen vorgenommen werden, die zu einer Erhöhung der Versicherungsprämie führen, so hat eine damit zusammenhängende Erhöhung jenes Haus zu tragen, bei welchem diese Maßnahme gesetzt worden ist. Dies gilt allerdings nicht für Maßnahmen an gemeinsamen Anlagen, die sich in einem der Gebäude befinden, wie zB Änderungen an der Heizung u dgl. Im Versicherungsfall steht die zur Auszahlung gelangende Versicherungssumme der Miteigentümergemeinschaft jenes Gebäudes zu, an dem ein Schaden eingetreten ist. Sind Schäden an mehreren Gebäuden eingetreten, so sind die von der Versicherung zur Auszahlung gelangenden Zahlungen nach dem Verhältnis der aufgetretenen Schäden auf die jeweiligen Gebäude zu verteilen. Insoweit die zur Auszahlung gelangenden Versicherungsgelder zur Abdeckung der Schäden nicht ausreichen, ist allein die Eigentümergemeinschaft jenes Gebäudes zur Abdeckung der Schadensdifferenz verpflichtet, in welchem der Schaden eingetreten ist.

c) Für die verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen (Heiz-)Kosten gilt die Abrechnung nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz.

d) Für sämtliche übrige Betriebskosten und Aufwendungen für die Liegenschaft, einschließlich der Beiträge zur Rücklage, werden sechs separate Abrechnungseinheiten geschaffen, nämlich das Hochhaus ***** 9 auf dem GSt 8651/91, das Hochhaus ***** 10 auf dem GSt 8651/3, das Hochhaus ***** 11 auf dem GSt 8651/4, der Garagenkomplex G 9 auf dem GSt 8651/1, der Garagenkomplex 10 G auf dem GSt 8651/3 und der Garagenkomplex 11 G auf dem GSt 8651/4, jeweils *****. Dies bedeutet, daß die Miteigentümer der EZ ***** Aufwendungen für die Liegenschaft gemäß § 19 WEG, welche nicht in den Punkten a, b und c des Beschlusses aufgezählt sind, nur für jenes Haus bzw nur für jenen Garagenkomplex bezahlen müssen, in welchem sich ihre Wohnungseigentumseinheit bzw Garage befindet. Für die Aufteilung bei jedem einzelnen Hochhaus ist das Verhältnis der Gesamtheit der Miteigentumsanteile, die laut Liste 1 auf die jeweiligen Hochhäuser (ohne Garage) entfallen, zu den Miteigentumsanteilen der einzelnen Wohnungseigentumseinheit dieses Hochhauses (ohne Garagen) maßgeblich. Dabei ist in der Liste 1 eine Aufteilung der Miteigentumsanteile auf die Hochhäuser einerseits und die Garagen andererseits auf der Grundlage des ursprünglichen Parizifierungsgutachtens vorgenommen worden. Für jeden der drei Garagenkomplexe 9 G, 10 G und 11 G erfolgt die Aufteilung dieser Aufwendungen nach dem Verhältnis der Gesamtheit der Miteigentumsanteile eines Garagenkomplexes (dies ergibt sich aus der Liste 1) zum Verhältnis der Miteigentumsanteile der einzelnen Garagen.d) Für sämtliche übrige Betriebskosten und Aufwendungen für die Liegenschaft, einschließlich der Beiträge zur Rücklage, werden sechs separate Abrechnungseinheiten geschaffen, nämlich das Hochhaus ***** 9 auf dem GSt 8651/91, das Hochhaus ***** 10 auf dem GSt 8651/3, das Hochhaus ***** 11 auf dem GSt 8651/4, der Garagenkomplex G 9 auf dem GSt 8651/1, der Garagenkomplex 10 G auf dem GSt 8651/3 und der Garagenkomplex 11 G auf dem GSt 8651/4, jeweils *****. Dies bedeutet, daß die Miteigentümer der EZ ***** Aufwendungen für die Liegenschaft gemäß Paragraph 19, WEG, welche nicht in den Punkten a, b und c des Beschlusses aufgezählt sind, nur für jenes Haus bzw nur für jenen Garagenkomplex bezahlen müssen, in welchem sich

ihre Wohnungseigentumseinheit bzw Garage befindet. Für die Aufteilung bei jedem einzelnen Hochhaus ist das Verhältnis der Gesamtheit der Miteigentumsanteile, die laut Liste 1 auf die jeweiligen Hochhäuser (ohne Garage) entfallen, zu den Miteigentumsanteilen der einzelnen Wohnungseigentumseinheit dieses Hochhauses (ohne Garagen) maßgeblich. Dabei ist in der Liste 1 eine Aufteilung der Miteigentumsanteile auf die Hochhäuser einerseits und die Garagen andererseits auf der Grundlage des ursprünglichen Parizifierungsgutachtens vorgenommen worden. Für jeden der drei Garagenkomplexe 9 G, 10 G und 11 G erfolgt die Aufteilung dieser Aufwendungen nach dem Verhältnis der Gesamtheit der Miteigentumsanteile eines Garagenkomplexes (dies ergibt sich aus der Liste 1) zum Verhältnis der Miteigentumsanteile der einzelnen Garagen.

e) Dementsprechend wird für jede der sechs Abrechnungseinheiten eine gesonderte Reparaturrücklage gebildet. Daher wird der Reparaturfonds, der bei Inkrafttreten dieser Vereinbarung besteht, derart aufgeteilt, daß ein den Eigentumsanteilen, die laut Liste 1 auf die Garagenkomplexe 9 G, 10 G und 11 G entfallen, entsprechender Anteil an der Reparaturrücklage an den Garagenkomplexen 9 G, 10 G und 11 G, laut Beilage 1, welche einen integrierenden Bestandteil des Beschlusses darstellt, zugewiesen wird. Die danach verbleibenden Gelder werden auf die Hochhäuser ***** 9, 10 und 11, jeweils *****, nach den Miteigentumsanteilen ohne Garage gemäß Liste, Beilage 1, aufgeteilt.

f) Dieser Beschluß tritt am Beginn der ersten Abrechnungsperiode nach Antragstellung auf Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten in Wirksamkeit.

g) Der Beschluß des Bezirksgerichtes Dornbirn ist im GB ***** in EZ ***** ersichtlich zu machen.

Die Antragsteller brachten dazu im wesentlichen vor, daß die Antragsgegner anläßlich der Anbringung von Balkonverglasungen beim Haus Nr 9 die Ansicht vertreten hätten, daß die Instandhaltungs- und Erhaltungskosten des Hauses 9 in Hinkunft höher würden als jene der Häuser 10 und 11. Da sich in der Folge jedoch ergeben habe, daß auch in den Häusern 10 und 11 das Risiko höherer Mehrkosten bestehe, insbesondere deshalb, weil in diesen Häusern aufgrund einer größeren Anzahl der Eigentumseinheiten die Hausgänge größer und auch mehr Versorgungsleitungen vorhanden seien und deshalb das Risiko von Wasserschäden größer sei, hätten die Antragsgegner einer Vereinbarung im Sinne des gestellten Antrages ihre Zustimmung verweigert.

Wie aus dem Antragstext hervorgehe, würden einzelne Betriebskosten und Aufwendungen nach wie vor gemeinsam abgerechnet werden. Die Heizungserrichtungs-, -erhaltungs- und -wartungskosten sowie die mit dem Heizungsbetrieb verbundenen Kosten sollten nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz aufgeteilt werden. Sollten die sechs verschiedenen Abrechnungseinheiten nach außen hin nicht als eigene juristische Person anerkannt werden, so sollten sich die Miteigentümer verpflichten, daß sie für Aufwendungen gemäß dieser Vereinbarung, welche auf ihr Haus bzw auf ihre Garage entfallen, die Eigentümer von Wohnungseinheiten in den anderen Häusern oder Garagen vollkommen schad- und klaglos halten. Für die nur eine Abrechnungseinheit betreffenden Aufwendungen solle die Eigentümergemeinschaft der betreffenden Einheit separat abstimmen und Beschlüsse fassen. Die Angehörigen der anderen Abrechnungseinheiten hätten diesbezüglich kein Anhörungs- und Mitbestimmungsrecht. Jeder Miteigentümer sei verpflichtet, die Berechtigungen und Verpflichtungen aus der vorliegenden Trennung der Abrechnungseinheiten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Antragsgegner brachten im wesentlichen vor, daß sich in den 31 Jahren des Bestehens der Hausgemeinschaft derart viele Gemeinsamkeiten entwickelt hätten, daß es für die Eigentümer der Häuser 10 und 11 unmöglich erscheine, eine Teilung dieser immer gut funktionierenden Hausgemeinschaft in Erwägung zu ziehen. Insbesondere könne die gemeinsame Heizungsanlage, die sich im Keller des Hauses Nr 11 befinde, nicht umgeteilt werden. Auch eine saubere Trennung der Garagenanteile erweise sich als sehr schwierig, da einige Eigentümer ihre Garage nicht unmittelbar bei ihrem Wohnhaus gekauft hätten. Eine Trennung des Reparaturkostenfonds in sechs separate Fonds würde die Finanzierbarkeit von allfälligen Schäden oder Aufwendungen bezüglich einzelner Haus- oder Garageneinheiten unter Umständen gefährden. Der Reparaturfonds sei in seiner Gestaltung und Höhe nicht auf eine Trennung ausgelegt, sondern für eine gemeinsame Verwendung für alle Häuser. Außerdem würde bei einer Trennung der Abrechnungseinheiten trotzdem immer die gesamte Hauseigentümergemeinschaft aller Blöcke für Schulden haften, die nur in bezug auf ein einzelnes Haus aufgelaufen seien.

Das Erstgericht wies den Sachantrag der Antragsteller ab. Es ging dabei im wesentlichen von folgenden Tatsachenfeststellungen aus:

Im Jahre 1964 wurden auf den Liegenschaften GSt 8651/1, 8651/3 und 8651/4 GB ***** von der V***** gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH drei Wohnblocks zu je sechs Wohngeschoßen mit insgesamt 54 Wohnungen und drei Garagengebäuden mit insgesamt 16 Garagen errichtet. Die Wohnungen und Garageneinheiten wurden ins Wohnungseigentum übertragen. Die Wohnblocks erhielten die Bezeichnung A, B und C. Dies entspricht den heutigen Adressen ***** 9, 10 und 11. Im Block C (Haus Nr 11) ist die Heizungsanlage im Kellergeschoß untergebracht. Auf dem umliegenden Areal befinden sich auch die Öltanks. Durch diese Anlage werden alle drei Häuser mit Heizenergie und Warmwasser versorgt. Im Haus Nr 9 befinden sich zwölf Eigentumswohnungen, im Haus Nr 10 achtzehn und im Haus Nr 11 vierundzwanzig. Die Wohnungen im Haus Nr 9 repräsentieren 11952/39000stel Miteigentumsanteile, die Wohnungen im Haus Nr 10 12672/39000stel und jene im Haus Nr 11 12456/39000stel Miteigentumsanteile.

Die Hausverwaltung wurde ursprünglich duch die V***** gemeinnützige Wohnungssiedlungs-GmbH ausgeübt. Später wurde die Hausverwaltung der I*****-GmbH & Co in *****, übertragen, die bis heute als Hausverwalterin fungiert. Zum gegenständlichen Antrag hat sich die Hausverwaltung weder dafür noch dagegen ausgesprochen. Aufgrund ihrer Stellungnahme ergibt sich, daß bei einer Trennung in drei Hausgemeinschaften keine zusätzlichen Verwaltungskosten entstehen. Lediglich für die Umstellung ist ein einmaliges Honorar von S 5.000,-- zuzüglich MWSt zu entrichten.

Die gewählten Hausvertreter der Häuser Nr 10 und 11 Maria S*****, Klaus H*****, Walter B***** und Günter M***** haben sich gegen die Trennung der Hausgemeinschaften in einzelne Abrechnungseinheiten ausgesprochen. Insgesamt stehen den 15 Antragstellern 40 Antragsgegner gegenüber. Sämtliche Antragsteller mit Ausnahme von Mariann B***** und Lore B***** (beide sind nicht mehr unter den Rechtsmittelwerbern) haben Eigentumswohnungen im Haus Nr 9. Mariann B***** ist Eigentümerin der Top Nr 42 im Haus Nr 11, Lore B***** der Top Nr 20 im Haus Nr 10. Alle übrigen Wohnungseigentümer der Häuser Nr 10 und 11 haben sich gegen den vorliegenden Antrag ausgesprochen. An Miteigentumsanteilen sprachen sich 24648/39000stel gegen den Antrag und lediglich 14352/39000stel für den Antrag aus. In Prozenten repräsentieren daher die Antragsgegner 63 % und die Antragsteller 37 % der Miteigentumsanteile inklusive der Garagenanteile.

Was die Betriebskosten und Aufwendungen für die einzelnen Häuser anlangt, so fällt folgendes auf:

Obwohl die Gesamtmiteigentumsanteile der einzelnen Häuser nicht stark differieren, ist der Verbrauch an Wasser im Haus Nr 11 am größten und im Haus Nr 9 am kleinsten. Die diesbezüglichen Kosten in den letzten drei Jahren betrugen im Haus Nr 9 S 109.703,83, im Haus Nr 10 S 122.790,80 und im Haus Nr 11 S 155.609,63. In Prozenten ausgedrückt verbrauchte das Haus Nr 9 28 % Wasser, das Haus Nr 10 31 % und das Haus Nr 11 40 %. Dies ist offensichtlich auf die unterschiedliche Zahl der Wohnungseigentumseinheiten zurückzuführen. Da in jedem einzelnen Haus bereits ein zentraler Wasserzähler installiert ist, könnten schon jetzt die Wasserkosten innerhalb der Häuser nach einem bestimmten Aufteilungsschlüssel, sei es nach der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen, sei es nach der Nutzfläche etc, als Betriebskosten verrechnet werden. Eine verbrauchsgerechte Aufteilung der Wasser- und Abwasserkosten ist daher schon jetzt und ohne die beantragte Trennung der Abrechnungseinheiten in gerechter Weise möglich.

Die Heizkosten werden bereits jetzt aufgrund von drei in den Häusern 9, 10 und 11 installierten Hauszählern getrennt auf die einzelnen Häuser verteilt, wobei 75 % der verbrauchsabhängigen Kosten nach den Zählerablesungen verrechnet werden und 25 % nach den in den Häusern vorhandenen Nutzflächen.

Was den Erhaltungsaufwand der einzelnen Häuser anlangt, so ist er im Haus Nr 11 insofern höher, als dieses Haus zum Unterschied von den anderen Häusern auch über ostseitige Balkone verfügt. Eine Sanierung dieser Balkone würde einen Nettoaufwand von S 295.542,-- ausmachen. Auch der Aufwand für Stiegenhaussanierungen wäre im Haus Nr 11 am höchsten, da dort die meisten Türen vorhanden sind. Das Haus Nr 9 verfügt über 18 Türen, das Haus Nr 10 über 24 Türen und das Haus Nr 11 über 31 Türen. Bezogen auf die Gesamtsanierungskosten wäre das Haus Nr 9 mit 27 %, das Haus Nr 10 mit 30 % und das Haus Nr 11 mit 42 % an den Sanierungskosten beteiligt.

Das Haus Nr 9 ist seit dem Jahr 1993 mit Balkonverglasungen ausgestaltet. Auch wurden die Balkone vergrößert. Diesen Aufwand haben die Eigentümer des Hauses Nr 9 selbst getragen. Der in Hinkunft erforderliche Wartungs- und allfällige Sanierungsaufwand kann derzeit, insbesondere ohne Sachverständigenexpertise, nicht abgeschätzt werden. Schließlich befindet sich im Haus Nr 11 ein wesentlich längeres Wasserleitungsrohrsystem als in den anderen

Wohnhäusern, und zwar aufgrund der größeren Zahl von Wohnungseinheiten und entsprechender Installationseinrichtungen. Das Risiko eines Wasserrohrbruches und daraus entstehender Schäden ist daher im Haus Nr 11 größer als in den Häusern Nr 10 und 9.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß in Anwendung des ihm weitgehend eingeräumten Ermessensspielraums nach § 19 Abs 3 WEG bei einer Mehrheit von nahezu 2/3 der Miteigentumsanteile gegen den vorliegenden Antrag diesem nur dann nähergetreten werden könne, wenn ein überwiegender und ins Auge fallender Vorteil des zu beschließenden Antragsinhalts und der sich daraus ergebenden Neuregelung der Abrechnung von Betriebskosten und Aufwendungen für die gesamte Wohn- und Garagenanlage resultieren würde. Ein solcher sei im gegenständlichen Fall nicht gegeben. Vielmehr sprächen wichtige Argumente gegen eine solche Neuregelung. Betreffend die Heiz- und Wasserverbrauchskosten sei eine Trennung der einzelnen Gebäudekomplexe nicht erforderlich, weil die Heizkosten schon jetzt durch Installierung je eines Wärmezählers in den drei Wohnblöcken häuserweise und getrennt verrechnet würden und dies auch durch eine entsprechende Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung in bezug auf den Wasserverbrauch aufgrund der bereits vorhandenen Wasserzähler jederzeit möglich wäre. Betreffend die Erhaltungskosten ergebe sich zwar für das Haus Nr 11 ein erhöhter Sanierungsaufwand, jedoch sei zu berücksichtigen, daß das Haus Nr 11 in seinen Kellerräumen die Heizungsanlage für alle drei Häuser und den Kamin beherberge und dadurch vermehrten geruchsmäßigen, verschmutzungsmäßigen und geräuschmäßigen Erschwernissen ausgesetzt sei. Wenn die Häuser Nr 9 und 10 daher ungefähr gleich viel finanzielle Mittel in den Rücklagentopf einspeisen würden wie das Haus Nr 11, obwohl letzteres mit ca 40 % und die Häuser 9 und 10 mit lediglich 30 % am Gesamtsanierungsaufwand partizipieren würden, so würde das nicht erhebliche Ungleichgewicht durch die erwähnten Nachteile des Hauses Nr 11 in gewisser Weise ausgeglichen. Auch könne die Miteigentümergemeinschaft das Ungleichgewicht in der Verteilung der Aufbringung der Mittel für den Reparaturfonds durch eine Änderung des Aufteilungsschlüssels jederzeit ausgleichen. Hiefür bedürfe es mangels Einigung der Miteigentümergemeinschaft eines konkreten Antrags nach § 19 Abs 3 Z 1 WEG. Die einzelnen getrennten Reparaturkostenfonds müßten finanziell aufgestockt werden, um allfällige Sanierungsarbeiten ohne Kreditaufnahmen abdecken zu können. Kreditaufnahmen wiederum könnten nur durch jeden einzelnen Miteigentümer des jeweiligen Hauses oder der gesamten Miteigentümergemeinschaft aller Häuser erfolgen, da nur diese Rechtspersönlichkeit besitzen würden. Für die Rückzahlung der Kredite würden daher entweder nur die einzelnen Miteigentümer des einzelnen Hauses persönlich oder die gesamte Miteigentümergemeinschaft aller drei Häuser haften, obwohl der Sanierungsaufwand nur in einem einzelnen Gebäude angefallen sei. Auch die Gebäudeversicherung müsse nach wie vor die Miteigentümergemeinschaft aller drei Häuser gemeinsam mit der Versicherungsanstalt abschließen, da nur sie Rechtspersönlichkeit besitze. Es käme daher nur eine differenzierte Prämiengestaltung für die einzelnen Hausgemeinschaften entsprechend den unterschiedlichen Risiken in den einzelnen Häusern in Betracht, welche durch eine Änderung des Aufteilungsschlüssels in bezug auf die Prämienanteile der einzelnen Wohneinheiten erreicht werden könne. Darüber hinaus führe auch die im Antrag angestrebte, nur teilweise Trennung der Abrechnungseinheiten zu zahlreichen Abgrenzungsproblemen mit entsprechendem Konfliktpotential.In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß in Anwendung des ihm weitgehend eingeräumten Ermessensspielraums nach Paragraph 19, Absatz 3, WEG bei einer Mehrheit von nahezu 2/3 der Miteigentumsanteile gegen den vorliegenden Antrag diesem nur dann nähergetreten werden könne, wenn ein überwiegender und ins Auge fallender Vorteil des zu beschließenden Antragsinhalts und der sich daraus ergebenden Neuregelung der Abrechnung von Betriebskosten und Aufwendungen für die gesamte Wohn- und Garagenanlage resultieren würde. Ein solcher sei im gegenständlichen Fall nicht gegeben. Vielmehr sprächen wichtige Argumente gegen eine solche Neuregelung. Betreffend die Heiz- und Wasserverbrauchskosten sei eine Trennung der einzelnen Gebäudekomplexe nicht erforderlich, weil die Heizkosten schon jetzt durch Installierung je eines Wärmezählers in den drei Wohnblöcken häuserweise und getrennt verrechnet würden und dies auch durch eine entsprechende Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung in bezug auf den Wasserverbrauch aufgrund der bereits vorhandenen Wasserzähler jederzeit möglich wäre. Betreffend die Erhaltungskosten ergebe sich zwar für das Haus Nr 11 ein erhöhter Sanierungsaufwand, jedoch sei zu berücksichtigen, daß das Haus Nr 11 in seinen Kellerräumen die Heizungsanlage für alle drei Häuser und den Kamin beherberge und dadurch vermehrten geruchsmäßigen, verschmutzungsmäßigen und geräuschmäßigen Erschwernissen ausgesetzt sei. Wenn die Häuser Nr 9 und 10 daher ungefähr gleich viel finanzielle Mittel in den Rücklagentopf einspeisen würden wie das Haus Nr 11, obwohl letzteres mit ca 40 % und die Häuser 9 und 10 mit lediglich 30 % am Gesamtsanierungsaufwand partizipieren würden, so würde das nicht erhebliche

Ungleichgewicht durch die erwähnten Nachteile des Hauses Nr 11 in gewisser Weise ausgeglichen. Auch könne die Miteigentümergemeinschaft das Ungleichgewicht in der Verteilung der Aufbringung der Mittel für den Reparaturfonds durch eine Änderung des Aufteilungsschlüssels jederzeit ausgleichen. Hiefür bedürfe es mangels Einigung der Miteigentümergemeinschaft eines konkreten Antrags nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG. Die einzelnen getrennten Reparaturkostenfonds müßten finanziell aufgestockt werden, um allfällige Sanierungsarbeiten ohne Kreditaufnahmen abdecken zu können. Kreditaufnahmen wiederum könnten nur durch jeden einzelnen Miteigentümer des jeweiligen Hauses oder der gesamten Miteigentümergemeinschaft aller Häuser erfolgen, da nur diese Rechtspersönlichkeit besitzen würden. Für die Rückzahlung der Kredite würden daher entweder nur die einzelnen Miteigentümer des einzelnen Hauses persönlich oder die gesamte Miteigentümergemeinschaft aller drei Häuser haften, obwohl der Sanierungsaufwand nur in einem einzelnen Gebäude angefallen sei. Auch die Gebäudeversicherung müsse nach wie vor die Miteigentümergemeinschaft aller drei Häuser gemeinsam mit der Versicherungsanstalt abschließen, da nur sie Rechtspersönlichkeit besitze. Es käme daher nur eine differenzierte Prämiengestaltung für die einzelnen Hausgemeinschaften entsprechend den unterschiedlichen Risiken in den einzelnen Häusern in Betracht, welche durch eine Änderung des Aufteilungsschlüssels in bezug auf die Prämienanteile der einzelnen Wohneinheiten erreicht werden könne. Darüber hinaus führe auch die im Antrag angestrebte, nur teilweise Trennung der Abrechnungseinheiten zu zahlreichen Abgrenzungsproblemen mit entsprechendem Konfliktpotential.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es verneinte das Vorliegen geltend gemachter Verfahrensmängel (insbesondere eine Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht zur Vervollständigung der Entscheidungsgrundlagen) und führte im übrigen aus:

Der verfahrensgegenständliche Antrag sei nach Vorbringen und Begehren ausschließlich auf eine Neufestsetzung von Abrechnungseinheiten auf der EZ ***** und nicht auf eine Änderung von Aufteilungsschlüsseln gerichtet. Ein solcher Antrag auf Festsetzung eines anderen Aufteilungsschlüssels sei im Antrag auf Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten auch nicht inkludiert. Aus der Formulierung des § 19 Abs 2 und Abs 3 WEG und mit ihren unterschiedlichen Voraussetzungen ergebe sich eindeutig, daß es sich um zwei von einander unabhängige Abrechnungsmodalitäten für Liegenschaftsaufwendungen gehe, deren Festlegung gesondert zu vereinbaren oder mangels Einigung gerichtlich zu beantragen sei.Der verfahrensgegenständliche Antrag sei nach Vorbringen und Begehren ausschließlich auf eine Neufestsetzung von Abrechnungseinheiten auf der EZ ***** und nicht auf eine Änderung von Aufteilungsschlüsseln gerichtet. Ein solcher Antrag auf Festsetzung eines anderen Aufteilungsschlüssels sei im Antrag auf Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten auch nicht inkludiert. Aus der Formulierung des Paragraph 19, Absatz 2 und Absatz 3, WEG und mit ihren unterschiedlichen Voraussetzungen ergebe sich eindeutig, daß es sich um zwei von einander unabhängige Abrechnungsmodalitäten für Liegenschaftsaufwendungen gehe, deren Festlegung gesondert zu vereinbaren oder mangels Einigung gerichtlich zu beantragen sei.

Gemäß § 19 Abs 3 Z 2 1. Fall WEG könne das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit nach billigem Ermessen neu festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als 50 selbständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten vorhanden sind. Es sei damit sowohl die Beurteilung der Neufestsetzung der abweichenden Abrechnungseinheiten als solche wie auch deren konkrete Ausgestaltung in das pflichtgemäße Ermessen des Gerichts gestellt. Zweck dieser durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung sei die Ermöglichung der Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten, um dadurch zumindest für die Bewirtschaftung der Liegenschaft im Innenverhältnis die bei Großanlagen auftretenden Probleme leichter zu beherrschen (1268 der BlgNR XVIII GP). An dieser Gesetzesintention habe sich das Gericht im Rahmen seiner Ermessensentscheidung zu orientieren. Damit sei für eine Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten nicht relevant, ob der jeweilige Antragsteller oder die Mehrheit der Miteigentumsanteile einen wirtschaftlichen Vorteil aus dieser erlangt oder ob bei einer weiteren gemeinsamen Verrechnung wirtschaftliche Ungerechtigkeiten nicht auszuschließen sind. Den Antragstellern, die die erstinstanzliche Entscheidung bekämpft haben, sei beizupflichten, daß auch das Fehlen der Rechtspersönlichkeit der gesonderten Abrechnungseinheiten gemäß § 13c WEG mit den sich daraus ergebenden Problemen bei Beschlußfassungen, Kreditaufnahmen und Versicherungsabschlüssen nicht gegen eine Beschlußfassung im Sinne des § 19 Abs 3 Z 2 1. Fall WEG herangezogen werden kann, wäre doch diesfalls der Anwendbarkeit dieser Bestimmung zur Gänze der Boden entzogen, weil sie stets mit einer Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten verbunden sind. Allerdings könne die Verpflichtung zur persönlichen Haftungsübernahme

einzelner Wohnungseigentümer den Wohnungseigentümern anderer Abrechnungseinheiten gegenüber für die diese nicht betreffenden Aufwendungen im Rahmen einer Neufestsetzung von Abrechnungseinheiten nicht, wie vorgebracht, auferlegt werden, um die vom Erstgericht angeführten Rechtsfolgen der Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft als Ganzes zu mindern. Für eine solche bedürfte es einer dahingehenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander.Gemäß Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, 1. Fall WEG könne das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit nach billigem Ermessen neu festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als 50 selbständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten vorhanden sind. Es sei damit sowohl die Beurteilung der Neufestsetzung der abweichenden Abrechnungseinheiten als solche wie auch deren konkrete Ausgestaltung in das pflichtgemäße Ermessen des Gerichts gestellt. Zweck dieser durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung sei die Ermöglichung der Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten, um dadurch zumindest für die Bewirtschaftung der Liegenschaft im Innenverhältnis die bei Großanlagen auftretenden Probleme leichter zu beherrschen (1268 der BlgNR römisch XVIII GP). An dieser Gesetzesintention habe sich das Gericht im Rahmen seiner Ermessensentscheidung zu orientieren. Damit sei für eine Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten nicht relevant, ob der jeweilige Antragsteller oder die Mehrheit der Miteigentumsanteile einen wirtschaftlichen Vorteil aus dieser erlangt oder ob bei einer weiteren gemeinsamen Verrechnung wirtschaftliche Ungerechtigkeiten nicht auszuschließen sind. Den Antragstellern, die die erstinstanzliche Entscheidung bekämpft haben, sei beizupflichten, daß auch das Fehlen der Rechtspersönlichkeit der gesonderten Abrechnungseinheiten gemäß Paragraph 13 c, WEG mit den sich daraus ergebenden Problemen bei Beschlußfassungen, Kreditaufnahmen und Versicherungsabschlüssen nicht gegen eine Beschlußfassung im Sinne des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, 1. Fall WEG herangezogen werden kann, wäre doch diesfalls der Anwendbarkeit dieser Bestimmung zur Gänze der Boden entzogen, weil sie stets mit einer Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten verbunden sind. Allerdings könne die Verpflichtung zur persönlichen Haftungsübernahme einzelner Wohnungseigentümer den Wohnungseigentümern anderer Abrechnungseinheiten gegenüber für die diese nicht betreffenden Aufwendungen im Rahmen einer Neufestsetzung von Abrechnungseinheiten nicht, wie vorgebracht, auferlegt werden, um die vom Erstgericht angeführten Rechtsfolgen der Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft als Ganzes zu mindern. Für eine solche bedürfte es einer dahingehenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander.

Ausgehend vom Zweck des § 19 Abs 3 Z 2 1. Fall WEG sei für eine Neufestsetzung der Abrechnungseinheit maßgebend, ob dadurch eine Abrechnungsvereinfachung erfolgt und bestehende Abrechnungsprobleme beseitigt oder zumindest verringert werden. § 19 Abs 3 Z 2 1. Fall WEG ziele somit entgegen der Rechtsansicht der Antragsteller geradezu auf eine organisatorische Kostenabrechnungsvereinfachung und nicht auf eine Verschiedenbelastung der jeweiligen Abrechnungseinheiten durch verursacherorientierte Aufteilung der Kostenfaktoren. Denn dieser könne einerseits schon durch eine Änderung des Aufteilungsschlüssels in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden, wobei eine gänzlich gerechte Aufteilung, daß nur jeder die ihm tatsächlich zuzurechnenden Kosten trägt, auch bei einer kleineren Abrechnungseinheit innerhalb dieser aufgrund der unterschiedlichen Lebens- und Wohngewohnheiten kaum zu erreichen sein würde. Andererseits wäre bei einer dahingehenden Auslegung auch die Voraussetzung der Mindestwohnungsanzahl sinnwidrig, da genauso bei kleineren Wohnanlagen als 50 Wohneinheiten unterschiedliche Kostenbelastungen auftreten können, die keine Neufestsetzung der Abrechnungseinheit nach § 19 Abs 3 Z 2 WEG rechtfertigen würden.Ausgehend vom Zweck des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, 1. Fall WEG sei für eine Neufestsetzung der Abrechnungseinheit maßgebend, ob dadurch eine Abrechnungsvereinfachung erfolgt und bestehende Abrechnungsprobleme beseitigt oder zumindest verringert werden. Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, 1. Fall WEG ziele somit entgegen der Rechtsansicht der Antragsteller geradezu auf eine organisatorische Kostenabrechnungsvereinfachung und nicht auf eine Verschiedenbelastung der jeweiligen Abrechnungseinheiten durch verursacherorientierte Aufteilung der Kostenfaktoren. Denn dieser könne einerseits schon durch eine Änderung des Aufteilungsschlüssels in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden, wobei eine gänzlich gerechte Aufteilung, daß nur jeder die ihm tatsächlich zuzurechnenden Kosten trägt, auch bei einer kleineren Abrechnungseinheit innerhalb dieser aufgrund der unterschiedlichen Lebens- und Wohngewohnheiten kaum zu erreichen sein würde. Andererseits wäre bei einer dahingehenden Auslegung auch die Voraussetzung der Mindestwohnungsanzahl sinnwidrig, da genauso bei kleineren Wohnanlagen als 50 Wohneinheiten unterschiedliche Kostenbelastungen auftreten können, die keine Neufestsetzung der Abrechnungseinheit nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG rechtfertigen würden.

Im gegenständlichen Fall seien Abrechnungsschwierigkeiten organisatorischer Art bedingt durch die Größe der Liegenschaft und die Anzahl der Wohneinheiten von den Antragstellern nicht einmal behauptet worden. Auch seien ausgehend von den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen organisatorische Vorteile und Vereinfachungen aus der beantragten Regelung der Abrechnungseinheit nicht ersichtlich. So stehe lediglich fest, daß aus der Neuregelung keine zusätzlichen Verwaltungskosten entstehen und für die Umstellung nur ein einmaliges Honorar von S 5.000,-- zu entrichten ist. Weder stehe eine Senkung der Verwaltungskosten noch eine übersichtlichere und leichtere Überprüfbarkeit der Abrechnungen durch die Wohnungseigentumsparteien fest. Auch wäre organisatorisch, wie das Erstgericht richtig ausgeführt habe, durch die nur teilweise angestrebte Trennung der Abrechnungseinheiten mit Abgrenzungsproblemen und entsprechendem Konfliktpotential zu rechnen, da eine eindeutige Zuordnung der Aufwendungen auf die verschiedenen Abrechnungseinheiten, insbesondere der Außenanlagen und der gemeinsamen Heizungsanlage nicht immer möglich sein werde. Auch insoweit sei daher die Schaffung einer überschaubaren Bewirtschaftung der Liegenschaft im Innenverhältnis durch eine dem gegenständlichen Antrag stattgebende Entscheidung nicht gesichert. Die Voraussetzungen einer Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten, abweichend von der Liegenschaft nach § 19 Abs 3 Z 2 1. Fall WEG, lägen daher nicht vor.Im gegenständlichen Fall seien Abrechnungsschwierigkeiten organisatorischer Art bedingt durch die Größe der Liegenschaft und die Anzahl der Wohneinheiten von den Antragstellern nicht einmal behauptet worden. Auch seien ausgehend von den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen organisatorische Vorteile und Vereinfachungen aus der beantragten Regelung der Abrechnungseinheit nicht ersichtlich. So stehe lediglich fest, daß aus der Neuregelung keine zusätzlichen Verwaltungskosten entstehen und für die Umstellung nur ein einmaliges Honorar von S 5.000,-- zu entrichten ist. Weder stehe eine Senkung der Verwaltungskosten noch eine übersichtlichere und leichtere Überprüfbarkeit der Abrechnungen durch die Wohnungseigentumsparteien fest. Auch wäre organisatorisch, wie das Erstgericht richtig ausgeführt habe, durch die nur teilweise angestrebte Trennung der Abrechnungseinheiten mit Abgrenzungsproblemen und entsprechendem Konfliktpotential zu rechnen, da eine eindeutige Zuordnung der Aufwendungen auf die verschiedenen Abrechnungseinheiten, insbesondere der Außenanlagen und der gemeinsamen Heizungsanlage nicht immer möglich sein werde. Auch insoweit sei daher die Schaffung einer überschaubaren Bewirtschaftung der Liegenschaft im Innenverhältnis durch eine dem gegenständlichen Antrag stattgebende Entscheidung nicht gesichert. Die Voraussetzungen einer Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten, abweichend von der Liegenschaft nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, 1. Fall WEG, lägen daher nicht vor.

Schon das Erstgericht habe ausgeführt, daß im gegenständlichen Fall das Ziel des Antrages, eine verursachungsgerechte Zuordnung der Aufwendungen und Betriebskosten, insbesondere der unterschiedlichen Erhaltungs- und Sanierungskosten sowie der Wasserverbrauchskosten zu erreichen, durch eine Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG oder einer Beschlußfassung nach § 19 Abs 3 Z 1 WEG zu erreichen sei. Ein derartiger Antrag sei nicht gestellt worden und sei auch im Antrag auf Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten nach § 19 Abs 3 Z 2 WEG nicht enthalten. Zu Recht habe daher das Erstgericht eine Neufestsetzung der Aufteilungsschlüssel für die Wasserverbrauchskosten sowie der Erhaltungs- und Sanierungskosten der drei verfahrensgegenständlichen Wohnblöcke abgelehnt.Schon das Erstgericht habe ausgeführt, daß im gegenständlichen Fall das Ziel des Antrages, eine verursachungsgerechte Zuordnung der Aufwendungen und Betriebskosten, insbesondere der unterschiedlichen Erhaltungs- und Sanierungskosten sowie der Wasserverbrauchskosten zu erreichen, durch eine Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG oder einer Beschlußfassung nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG zu erreichen sei. Ein derartiger Antrag sei nicht gestellt worden und sei auch im Antrag auf Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG nicht enthalten. Zu Recht habe daher das Erstgericht eine Neufestsetzung der Aufteilungsschlüssel für die Wasserverbrauchskosten sowie der Erhaltungs- und Sanierungskosten der drei verfahrensgegenständlichen Wohnblöcke abgelehnt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß - soweit ersichtlich - keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Billigkeitsvoraussetzungen des § 19 Abs 3 Z 2 1. Fall WEG vorliege und dieser über die konkrete Rechtssache hinaus erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zukomme.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß - soweit ersichtlich - keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Billigkeitsvoraussetzungen des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, 1. Fall WEG vorliege und dieser über die konkrete Rechtssache hinaus erhebliche Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zukomme.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs machen die an ihrem Begehren festhaltenden Antragsteller (die Wohnungseigentümer des Hauses 9) im wesentlichen geltend, daß es die Bestimmung des § 19 Abs 3 Z 2 nF WEG durchaus ermögliche, von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten zur Erzielung größerer Kostengerechtigkeit festzusetzen. Kostengerechtigkeit und Abrechnungsvereinfachung hingen so eng zusammen, daß eine Trennung gar nicht möglich sei. Zumindest sei davon auszugehen, daß auch kostengerechte Überlegungen die Festsetzung unterschiedlicher Abrechnungseinheiten rechtfertigen können. Daß die Schaffung verschiedener Abrechnungseinheiten auf einer Liegenschaft manche Fragen aufwirft - etwa die fortdauernde Gesamthaftung aller Miteigentümer, die ungeklärte Rechtspersönlichkeit der Miteigentümergemeinschaft einer Abrechnungseinheit etc - dürfe nicht dazu führen, an einer Abrechnungseinheit festzuhalten. Lasse man im gegenständlichen Fall, der sich dadurch auszeichne, daß drei verschiedene Häuserblöcke auf der Liegenschaft stehen und daß die Bewohner jeweils eines Blocks meinen, die anderen verursachen unverhältnismäßig hohe Kosten, die Festlegung verschiedener Abrechnungseinheiten nicht zu, dann finde § 19 Abs 3 Z 2 WEG wohl überhaupt keinen Anwendungsbereich mehr. Außerdem sei in einem Antrag auf Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten sehr wohl der Antrag auf Festsetzung neuer Aufteilungsschlüssel für die Liegenschaftsaufwendungen inkludiert. Die Antragsteller hätten dieses Anliegen immer vertreten und nur deshalb die Festsetzung separater Abrechnungseinheiten gefordert, weil dies zugleich der gerechteste Aufteilungsschlüssel iSd § 19 Abs 3 Z 1 WEG sei.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs machen die an ihrem Begehren festhaltenden Antragsteller (die Wohnungseigentümer des Hauses 9) im wesentlichen geltend, daß es die Bestimmung des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, nF WEG durchaus ermögliche, von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten zur Erzielung größerer Kostengerechtigkeit festzusetzen. Kostengerechtigkeit und Abrechnungsvereinfachung hingen so eng zusammen, daß eine Trennung gar nicht möglich sei. Zumindest sei davon auszugehen, daß auch kostengerechte Überlegungen die Festsetzung unterschiedlicher Abrechnungseinheiten rechtfertigen können. Daß die Schaffung verschiedener Abrechnungseinheiten auf einer Liegenschaft manche Fragen aufwirft - etwa die fortdauernde Gesamthaftung aller Miteigentümer, die ungeklärte Rechtspersönlichkeit der Miteigentümergemeinschaft einer Abrechnungseinheit etc - dürfe nicht dazu führen, an einer Abrechnungseinheit festzuhalten. Lasse man im gegenständlichen Fall, der sich dadurch auszeichne, daß drei verschiedene Häuserblöcke auf der Liegenschaft stehen und daß die Bewohner jeweils eines Blocks meinen, die anderen verursachen unverhältnismäßig hohe Kosten, die Festlegung verschiedener Abrechnungseinheiten nicht zu, dann finde Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG wohl überhaupt keinen Anwendungsbereich mehr. Außerdem sei in einem Antrag auf Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten sehr wohl der Antrag auf Festsetzung neuer Aufteilungsschlüssel für die Liegenschaftsaufwendungen inkludiert. Die Antragsteller hätten dieses Anliegen immer vertreten und nur deshalb die Festsetzung separater Abrechnungseinheiten gefordert, weil dies zugleich der gerechteste Aufteilungsschlüssel iSd Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG sei.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß entweder so abzuändern, daß dem Antrag auf "Neufestsetzung der Abrechnungseinheiten auf EZ *****, Hausgemeinschaft ***** 9, 10 und 11" stattgegeben wird, oder ihn und die Entscheidung des Erstgerichtes aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die erste Instanz zurückzuverweisen.

Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Klarzustellen ist zunächst, daß sich die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels für Liegenschaftsaufwendungen von der Festsetzung einer oder mehrerer nicht dem gesetzlichen Modell folgender Abrechnungseinheiten sowohl in den Voraussetzungen als auch in den Wirkungen unterscheidet. Nicht von ungefähr hat der Gesetzgeber jede dieser Änderungen in eigenen Gesetzesbestimmungen (§ 19 Abs 3 Z 1 und Z 2 WEG) geregelt. Während die in § 19 Abs 3 Z 1 WEG vorgesehene Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels uneingeschränkt für alle Liegenschaftsaufwendungen möglich ist, sofern erhebliche Unterschiede in den Nutzungsmöglichkeiten der Miteigentümer bestehen (vgl 5 Ob 2385/96p = EWr II/19/17), setzt die Schaffung neuer Abrechnungseinheiten eine bestimmte Zahl von Wohnungseigentumseinheiten oder das Vorhandensein gesondert abzurechnender Anlagen, etwa Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, voraus. Die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten würde dazu führen, daß der Verwalter für jede Einheit grundsätzlich eigene Abrechnungen zu legen hat und die nicht zu dieser Einheit gehörigen Miteigentümer nur mehr über einheitsüberschreitende

Abrechnungsdetails informieren muß, während es bei der Festsetzung neuer Aufteilungsschlüssel für einzelne Liegenschaftsaufwendungen bei einer Abrechnung für alle Miteigentümer der Liegenschaft (unter Angabe der jeweiligen Aufteilungsschlüssel für bestimmte Liegenschaftsaufwendungen) zu bleiben hat. Zu Recht haben es daher die Vorinstanzen abgelehnt, das eindeutig auf die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten abzielende Vorbringen und Begehren der Antragsteller so zu behandeln, als inkludiere es auch die Forderung, in eventu oder als minus neue Aufteilungsschlüssel für bestimmte Liegenschaftsaufwendungen (etwa für die Bewirtschaftungskosten eines Hauses) festzusetzen.Klarzustellen ist zunächst, daß sich die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels für Liegenschaftsaufwendungen von der Festsetzung einer oder mehrerer nicht dem gesetzlichen Modell folgender Abrechnungseinheiten sowohl in den Voraussetzungen als auch in den Wirkungen unterscheidet. Nicht von ungefähr hat der Gesetzgeber jede dieser Änderungen in eigenen Gesetzesbestimmungen (Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins und Ziffer 2, WEG) geregelt. Während die in Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG vorgesehene Änderung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels uneingeschränkt für alle Liegenschaftsaufwendungen möglich ist, sofern erhebliche Unterschiede in den Nutzungsmöglichkeiten der Miteigentümer bestehen vergleiche 5 Ob 2385/96p = EWr II/19/17), setzt die Schaffung neuer Abrechnungseinheiten eine bestimmte Zahl von Wohnungseigentumseinheiten oder das Vorhandensein gesondert abzurechnender Anlagen, etwa Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, voraus. Die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten würde dazu führen, daß der Verwalter für jede Einheit grundsätzlich eigene Abrechnungen zu legen hat und die nicht zu dieser Einheit gehörigen Miteigentümer nur mehr über einheitsüberschreitende Abrechnungsdetails informieren muß, während es bei der Festsetzung neuer Aufteilungsschlüssel für einzelne Liegenschaftsaufwendungen bei einer Abrechnung für alle Miteigentümer der Liegenschaft (unter Angabe der jeweiligen Aufteilungsschlüssel für bestimmte Liegenschaftsaufwendungen) zu bleiben hat. Zu Recht haben es daher die Vorinstanzen abgelehnt, das eindeutig auf die Festsetzung neuer Abrechnungseinheiten abzielende Vorbringen und Begehren der Antragsteller so zu behandeln, als inkludiere es auch die Forderung, in eventu oder als minus neue Aufteilungsschlüssel für bestimmte Liegenschaftsaufwendungen (etwa für die Bewirtschaftungskosten eines Hauses) festzusetzen.

Hier verlangen die Antragsteller gesonderte Abrechnungseinheiten nicht für bestimmte Anlagen, sondern - mit einigen Ausnahmen - generell für die Liegenschaftsaufwendungen einzelner Häuser. Einem solchen Begehren kann nach § 19 Abs 3 Z 2 WEG nur dann entsprochen werden, wenn die betreffende Wohnungseigentumsanlage aus mehr als fünfzig selbständigen Wohnungen und sonstigen nicht zu Wohnzwecken dienenden selbständigen Räumlichkeiten besteht, und wenn es überdies der Billigkeit entspricht. Da die erste der beiden Voraussetzungen erfüllt ist, bleibt zu untersuchen, an welche Gründe der Gesetzgeber die dem Gericht überlassene Entscheidung "nach billigem Ermessen" binden wollte.Hier verlangen die Antragsteller gesonderte Abrechnungseinheiten nicht für bestimmte Anlagen, sondern - mit einigen Ausnahmen - generell für die Liegenschaftsaufwendungen einzelner Häuser. Einem solchen Begehren kann nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG nur dann entsprochen werden, wenn die betreffende Wohnungseigentumsanlage aus mehr als fünfzig selbständigen Wohnungen und sonstigen nicht zu Wohnzwecken dienenden selbständigen Räumlichkeiten besteht, und wenn es überdies der Billigkeit entspricht. Da die erste der beiden Voraussetzungen erfüllt ist, bleibt zu untersuchen, an welche Gründe der Gesetzgeber die dem Gericht überlassene Entscheidung "nach billigem Ermessen" binden wollte.

Den Gesetzesmaterialien (abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht '94, 287) läßt sich dazu nur entnehmen, daß der Gesetzgeber die Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten zumindest für die Bewirtschaftung im Innenverhältnis ermöglichen wollte, um die bei Großanlagen auftretenden Probleme leichter beherrschbar zu machen. Offenbar hat er dabei in erster Linie an Abrechnungsprobleme gedacht, weil kleinere Abrechnungseinheiten zu keiner Aufspaltung der Abstimmungseinheit führen, sodaß mit Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung - auch wenn sie nur einzelne Abrechnungseinheiten betreffen - nach wie vor alle Mit- und Wohnungseigentümer zu befassen sind. Überschaubar (leichter verständlich, allenfalls auch mit weniger Aufwand zu erstellen) sollten wohl in erster Linie die Abrechnungen sein. In diese Richtung weist auch das schon vom Rekursgericht verwendete Argument, daß der Gesetzgeber bei kleinen Wohnungseigentumsanlagen die gerichtliche Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten nur für Waschküchen, Personenaufzüge etc, nicht aber für sonstige nur einem beschränkten Personenkreis zugutekommende Liegenschaftsaufwendungen vorgesehen hat (§ 19 Abs 3 Z 2 WEG). Das Problem der Kostenverteilungsgerechtigkeit, das sich bei kleinen wie bei großen Wohnungseigentumsanlagen stellen kann, soll offenbar primär durch die Festsetzung spezifischer Aufteilungsschlüssel gemäß § 19 Abs 3 Z 1 WEG gelöst werden.Den Gesetzesmaterialien (abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht '94, 287) läßt sich dazu nur entnehmen, daß der

Gesetzgeber die Schaffung kleinerer (überschaubarer) Abrechnungseinheiten zumindest für die Bewirtschaftung im Innenverhältnis ermöglichen wollte, um die bei Großanlagen auftretenden Probleme leichter beherrschbar zu machen. Offenbar hat er dabei in erster Linie an Abrechnungsprobleme gedacht, weil kleinere Abrechnungseinheiten zu keiner Aufspaltung der Abstimmungseinheit führen, sodaß mit Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung - auch wenn sie nur einzelne Abrechnungseinheiten betreffen - nach wie vor alle Mit- und Wohnungseigentümer zu befassen sind. Überschaubar (leichter verständlich, allenfalls auch mit weniger Aufwand zu erstellen) sollten wohl in erster Linie die Abrechnungen sein. In diese Richtung weist auch das schon vom Rekursgericht verwendete Argument, daß der Gesetzgeber bei kleinen Wohnungseigentumsanlagen die gerichtliche Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten nur für Waschküchen, Personenaufzüge etc, nicht aber für sonstige nur einem beschränkten Personenkreis zugutekommende Liegenschaftsaufwendungen vorgesehen hat (Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG). Das Problem der Kostenverteilungsgerechtigkeit, das sich bei kleinen wie bei großen Wohnungseigentumsanlagen stellen kann, soll offenbar primär durch die Festsetzung spezifischer Aufteilungsschlüssel gemäß Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG gelöst werden.

Auf der anderen Seite ist zu bedenken, daß § 19 Abs 3 WEG sowohl die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels als auch die Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten (bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen) schlicht in das "billige Ermessen" des Gerichtes stellt. Daß es dabei im Fall des § 19 Abs 3 Z 2 WEG, wie das Rekursgericht meint, nur auf die leichtere Bewältigung von Abrechnungsproblemen ankäme, ist mit dieser weitläufigen Formulierung unvereinbar. Auch die unterschiedliche Behandlung kleiner und großer Wohnungseigentumsanlagen bei der gerichtlichen Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten schließt die Kostengerechtigkeit von den im Fall des § 19 Abs 3 Z 2 WEG anzustellenden Billigkeitserwägungen nicht gänzlich aus, weil bei kleinen Wohnungseigentumsanlagen die einvernehmliche Festlegung besonderer Abrechnungseinheiten (§ 19 Abs 2 WEG) meist leichter gelingt als bei großen. Wahrscheinlich hatte der Gesetzgeber bei der Zulassung der gerichtlichen Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten doch auch jene Billigkeitserwägungen im Auge, die die Judikatur veranlaßten, etwa im Bereich des MRG Ausnahmen von der liegenschaftsbezogenen Abrechnungseinheit dann zu gestatten, wenn auf der Liegenschaft mehrere baulich und verwaltungsmäßig getrennte Häuser vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen, sondern wirtschaftlich selbständige Sache bilden, sodaß mit Rücksicht auf die gegebenen wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichbehandlung dieser Gebäude - etwa hinsichtlich des unterschiedlichen Erhaltungsaufwandes - unbillig erschiene (Call, Mietrecht und Wohnungseigentum, 93 mwN; MietSlg 43/39; WoBl 1993, 81/61 ua).Auf der anderen Seite ist zu bedenken, daß Paragraph 19, Absatz 3, WEG sowohl die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels als auch die Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten (bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen) schlicht in das "billige Ermessen" des Gerichtes stellt. Daß es dabei im Fall des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG, wie das Rekursgericht meint, nur auf die leichtere Bewältigung von Abrechnungsproblemen ankäme, ist mit dieser weitläufigen Formulierung unvereinbar. Auch die unterschiedliche Behandlung kleiner und großer Wohnungseigentumsanlagen bei der gerichtlichen Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten schließt die Kostengerechtigkeit von den im Fall des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG anzustellenden Billigkeitserwägungen nicht gänzlich aus, weil bei kleinen Wohnungseigentumsanlagen die einvernehmliche Festlegung besonderer Abrechnungseinheiten (Paragraph 19, Absatz 2, WEG) meist leichter gelingt als bei großen. Wahrscheinlich hatte der Gesetzgeber bei der Zulassung der gerichtlichen Festsetzung kleinerer Abrechnungseinheiten doch auch jene Billigkeitserwägungen im Auge, die die Judikatur veranlaßten, etwa im Bereich des MRG Ausnahmen von der liegenschaftsbezogenen Abrechnungseinheit dann zu gestatten, wenn auf der Liegenschaft mehrere baulich und verwaltungsmäßig getrennte Häuser vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen, sondern wirtschaftlich selbständige Sache bilden, sodaß mit Rücksicht auf die gegebenen wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichbehandlung dieser Gebäude - etwa hinsichtlich des unterschiedlichen Erhaltungsaufwandes - unbillig erschiene (Call, Mietrecht und Wohnungseigentum, 93 mwN; MietSlg 43/39; WoBl 1993, 81/61 ua).

All das legt den Schluß nahe, daß in das bei einer Entscheidung nach § 19 Abs 3 Z 2 WEG auszuübende billige Ermessen sowohl Argumente der Abrechnungserleichterung als auch Argumente einer dadurch erreichbaren höheren Kostenverteilungsgerechtigkeit einfließen können. Ist mit der gerichtlichen Festsetzung einer von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheit eine Änderung des in § 19 Abs 1 WEG normierten Kostenverteilungsschlüssels verbunden, ist die Dartuung einer bislang ungerechten Kostenverteilung wegen unterschiedlicher Nutzunngsmöglichkeiten (sofern sie sich nicht aus der Sache selbst ergibt) sogar unumgänglich. Zu bedenken ist dabei, daß der Gesetzgeber mit der den Gerichten ermöglichten Schaffung kleinerer Abrechnungseinheiten primär eine

Erleichterung der Abrechnung erreichen wollte. Spricht bereits dieses Argument für kleinere Abrechnungseinheiten, wird bei einer zugleich angepeilten Herstellung von mehr Kostenverteilungsgerechtigkeit, als sie dem gesetzlichen Aufteilungsmodell entspricht, kein strengerer Maßstab anzulegen sein als an die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels nach § 19 Abs 3 Z 1 WEG. Wird jedoch das Ziel einer Abrechnungserleichterung verfehlt, können nur besonders gewichtige Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das Abweichen von der in § 19 Abs 1 WEG vorgegebenen Abrechnungseinheit rechtfertigen. Fordert schon die Änderung des Aufteilungsschlüssels als das primär vorgesehene Mittel zur Erzwingung von mehr Kostenverteilungsgerechtigkeit in einer Wohnungseigentumsanlage das Vorliegen "erheblicher" Unterschiede in den Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Miteigentümer, so bedarf es besonderer Rechtfertigungsgründe für die gerichtliche Festsetzung besonderer Abrechnungseinheiten, die an sich nichts zu einer Abrechnungsvereinfachung beiträgt, weil dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, mit der Regelung des § 19 Abs 3 Z 2 WEG einer weiteren Zergliederung und Entsolidarisierung der Wohnungseigentümergemeinschaft Vorschub leisten zu wollen.All das legt den Schluß nahe, daß in das bei einer Entscheidung nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG auszuübende billige Ermessen sowohl Argumente der Abrechnungserleichterung als auch Argumente einer dadurch erreichbaren höheren Kostenverteilungsgerechtigkeit einfließen können. Ist mit der gerichtlichen Festsetzung einer von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheit eine Änderung des in Paragraph 19, Absatz eins, WEG normierten Kostenverteilungsschlüssels verbunden, ist die Dartuung einer bislang ungerechten Kostenverteilung wegen unterschiedlicher Nutzunngsmöglichkeiten (sofern sie sich nicht aus der Sache selbst ergibt) sogar unumgänglich. Zu bedenken ist dabei, daß der Gesetzgeber mit der den Gerichten ermöglichten Schaffung kleinerer Abrechnungseinheiten primär eine Erleichterung der Abrechnung erreichen wollte. Spricht bereits dieses Argument für kleinere Abrechnungseinheiten, wird bei einer zugleich angepeilten Herstellung von mehr Kostenverteilungsgerechtigkeit, als sie dem gesetzlichen Aufteilungsmodell entspricht, kein strengerer Maßstab anzulegen sein als an die Festsetzung eines neuen Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG. Wird jedoch das Ziel einer Abrechnungserleichterung verfehlt, können nur besonders gewichtige Argumente einer gerechteren Kostenverteilung das Abweichen von der in Paragraph 19, Absatz eins, WEG vorgegebenen Abrechnungseinheit rechtfertigen. Fordert schon die Änderung des Aufteilungsschlüssels als das primär vorgesehene Mittel zur Erzwingung von mehr Kostenverteilungsgerechtigkeit in einer Wohnungseigentumsanlage das Vorliegen "erheblicher" Unterschiede in den Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Miteigentümer, so bedarf es besonderer Rechtfertigungsgründe für die gerichtliche Festsetzung besonderer Abrechnungseinheiten, die an sich nichts zu einer Abrechnungsvereinfachung beiträgt, weil dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, mit der Regelung des Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer 2, WEG einer weiteren Zergliederung und Entsolidarisierung der Wohnungseigentümergemeinschaft Vorschub leisten zu wollen.

Angewendet auf den gegenständlichen Fall bedeutet dies, daß die Vorinstanzen das Begehren der Antragsteller zu Recht abgewiesen haben. Daß durch die Verwirklichung ihres Vorschlages Abrechnungserleichterungen eintreten könnten, ist dem Akt nicht zu entnehmen; eher das Gegenteil. Zu veranschlagen bleibt damit nur das Bestreben nach mehr Kostenverteilungsgerechtigkeit, das jedoch zu wenig Gewicht hat, um die Schaffung besonderer Abrechnungseinheiten zu rechtfertigen. Es kann insoweit auf die zutreffenden (oben wiedergegebenen) Ausführungen des Erstgerichtes verwiesen werden. Bezeichnend ist, daß es zur gegenständlichen Auseinandersetzung offenbar deshalb gekommen ist, weil die Bewohner eines Hauses jeweils die Bewohner der anderen Häuser verdächtigt haben, von der dem § 19 Abs 1 WEG entsprechenden Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen zu profitieren. Übrig geblieben ist ein keineswegs außergewöhnliches Mißverhältnis der Kostenaufteilung, durch das sich nur mehr die Bewohner des Hauses 9 beschwert erachten, in erster Linie im Vergleich zu den Bewohnern des Hauses 11. Gerade hier schlägt jedoch das Argument des Erstgerichtes durch, daß die vermeintlich benachteiligten Rechtsmittelwerber den nicht unbedeutenden Vorteil genießen, die gemeinsame Heizungsanlage nicht in ihrem Haus, sondern im Haus 11 untergebracht zu haben. Ein Teil der Erhaltungskosten, der nach dem verfahrensgegenständlichen Vorschlag den Bewohnern des Hauses 11 zur Last fiele, wäre daher - wie das Erstgericht zutreffend ausführte - von ihnen mitverursacht. Ein besonderes gewichtiges Argument der Kostengerechtigkeit, wie es mangels sonstiger Billigkeitsgründe für die angestrebte Entscheidung erforderlich wäre, ist jedenfalls weder dem Vorbringen der Antragsteller noch den Verfahrensergebnissen zu entnehmen.Angewendet auf den gegenständlichen Fall bedeutet dies, daß die Vorinstanzen das Begehren der Antragsteller zu Recht abgewiesen haben. Daß durch die Verwirklichung ihres Vorschlages Abrechnungserleichterungen eintreten könnten, ist dem Akt nicht zu entnehmen; eher das Gegenteil. Zu veranschlagen bleibt damit nur das Bestreben nach mehr Kos

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