jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/12/15 5Ob1102/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller

1) Dr.Gert H*****, Arzt, ***** A***** 14, und 2) Dr.Irmgard H*****, Ärztin, ***** A***** 14, beide vertreten durch Dr.Dietrich Clementschitsch und Dr.Wolfgang Flucher, Rechtsanwälte in Villach, wider die Antragsgegner 1) Heidemarie G*****, Angestellte, R*****straße 10, ***** Wien, 2) Wera S*****, Angestellte, H*****weg 14, ***** V*****, 3) Otmar S*****, Angestellter, ***** S***** 66, 4) Robert M*****, Angestellter, A*****gasse 9, ***** B*****, 5) Helga Z*****, Angestellte, H*****straße 80, ***** Wien, 6) Ulrike K*****, Angestellte, L*****gasse 16, ***** V*****, 7) Günther G*****, Angestellter, K*****straße 2, D-8000 München 22, 8) Rita S*****, Hausfrau, G*****, U***** Weg 65, D-8035 München-Gauting, 9) Brigitte M*****, Angestellte, A***** 49, ***** F*****, 10) Dr.Alessandro F*****, Unternehmer, P***** Straße 20, ***** V*****, 11) Dr.Heinz R*****, Arzt, A*****heim 177/178, ***** S*****, 12) Konrad S*****, Angestellter, F*****weg 15, ***** L*****, 13) Ilse Mina S*****, Hausfrau, F*****weg 15, ***** L*****, und 14) Manfred I*****, Tankstellenpächter, F*****straße 20, ***** K*****, die Zweit-, Dritt-, Sechst- und Neuntantragsgegner vertreten durch Ing.Ludwig Schoitsch, Pensionist, 9520 Sattendorf 66, und der Zehntantragsgegner vertreten durch Dr.Herwig Rischnig, Rechtsanwalt in Villach, wegen Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme (§ 15 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 26 Abs 1 Z 3 WEG infolge außerordentlichen Rekurses der Antragsgegner 2, 3, 6 und 9 gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 24.April 1992, GZ 2 R 120/92-54, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Rekurs der Antragsgegner 2, 3, 6 und 9 wird gemäß§ 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Vorauszuschicken ist, daß die meisten Argumente der Rechtsmittelwerber darauf hinauslaufen, den festgestellten Sachverhalt in Frage zu stellen, obwohl der Oberste Gerichtshof auch im besonderen Verfahren nach § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 MRG nur Rechts- und keine Tatsacheninstanz ist (JBl 1985, 546; SZ 62/209; WoBl 1992, 208/141 ua).

Soweit dabei neue Beweismittel vorgelegt wurden, steht deren Berücksichtigung das Neuerungsverbot entgegen (WoBl 1989, 21; SZ 62/209; WoBl 1992, 126/92 ua).

In den Rechtsausführungen wurden entgegen § 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528 Abs 3, § 506 Abs 1 Z 5 ZPO keine Gründe dargelegt, warum der Revisionsrekurs trotz des gegenteiligen Ausspruches des Rekursgerichtes zulässig sein soll. Die zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten des MRG ergangenen Judikate sind schon deshalb nicht geeignet, ein vermeintliches Abweichen des Rekursgerichtes von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu belegen, weil der Begriff jener Erhaltungsarbeiten, die grundsätzlich zu Lasten der Wohnungseigentümergemeinschaft gehen, durch die seit 1.1.1982 gültige Verweisung des § 14 Abs 1 Z 1 WEG auf § 3 MRG wesentlich erweitert wurde (vgl ImmZ 1988, 111). Demnach gehört auch die Behebung von ernsten Schäden des Hauses innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft (ImmZ 1988, 111; WoBl 1989, 146/87 ua). Es ist dabei nicht entscheidend, ob die Erhaltungsarbeiten auch jedem Beitragspflichtigen zugutekommt (WoBl 1991, 39/35).

Mit dem Argument der Rechtsmittelwerber, unter dem Balkon der Antragsteller befinde sich nichts, unter der Terrasse lediglich der Hobbyraum der Antragsteller, wird im Grunde nur angezweifelt, daß konstruktive Gebäudebestandteile gefährdet sind, die der Allgemeinheit dienen (zur Fragwürdigkeit selbst dieses Standpunktes vgl BGH in NJW 1985, 1551; Baur in Soergel V11, RN 3 zu § 5 WEG). Die Gefährdung der Boden- und Dachkonstruktion eines einzelnen Wohnungseigentumsobjekts ist jedoch - denkt man etwa an die Folgen eines Einsturzes - immer als ernster Schaden des Hauses anzusehen. Insbesondere (drohende) Durchnässungen des Mauerwerks sind daher auch dann von der in § 14 Abs 1 Z 1 WEG erhaltenen Verweisung auf § 3 MRG erfaßt, wenn sie nur in einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt auftreten (vgl MietSlg 38.659; MietSlg 41.468; Würth in Rummel II2, Rz 4a zu § 14 WEG).

Richtig ist, daß dem Umfang von Sanierungsarbeiten auch im Bereich des WEG Grenzen durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit gezogen sind, und ein echter Verbesserungsaufwand gemäß § 14 Abs 1 Z 1, § 15 Abs 1 Z 1 WEG nicht der Miteigentümergemeinschaft aufgebürdet werden kann. Wegen der Maßgeblichkeit des ortsüblichen Standards gehören jedoch auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung des Hauses, selbst wenn damit erstmals der im Erwerbsvertrag vorausgesetzte mängelfreie Zustand des Wohnungseigentumsobjektes hergestellt wird (vgl MietSlg 38.659; Würth aaO). Unter diesem Aspekt sind die vom Sachverständigen vorgeschlagenen umfassenden Sanierungsmaßnahmen unbedenklich; sie werden auch dadurch nicht in Frage gestellt, daß vielleicht eine der Schwachstellen (die Baufuge zwischen Balkonplatte und Hobbyraum) mit geringen Mitteln beseitigt werden könnte.

Die geltendgemachten Nichtigkeitsgründe liegen nicht vor (§ 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528a ZPO). Die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges ergibt sich aus § 26 Abs 1 Z 3 WEG, wobei nochmals darauf verwiesen wird, daß auch die (erstmalige) Herstellung des (dauerhaft) mängelfreien Zustandes des Wohnungseigentumsobjektes in die Erhaltungslast der Miteigentümergemeinschaft fallen kann.

Anmerkung

E34110

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01102.92.1215.000

Dokumentnummer

JJT_19921215_OGH0002_0050OB01102_9200000_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