

TE OGH 1990/10/23 50b92/90

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.10.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei D*** Immobilien KG, Klagenfurt, Villacherstraße 1 A, als Verwalter der Wohnungseigentumsliegenschaft in Klagenfurt, Salmstraße 7, vertreten durch Dr.Peter Kranzelbinder, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Dr.Günther M***, Arzt, Klagenfurt, Lidmanskygasse 29, vertreten durch Dr.Hugo Schally und Dr.Anton Knees, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen S 11.088,- sA und wegen Feststellung (Streitwert S 100.000,-), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 27.Juli 1990, GZ 1 R 224/90-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 8.Feber 1990, GZ 14 C 623/89y-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 6.789,60 (darin S 1.131,60 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der beklagte Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 95 KG Klagenfurt 2.Bezirk wird vom Verwalter dieses Wohnungseigentumsobjektes auf Zahlung des Vorschusses für einen Erhaltungsaufwand mit dem anteiligen Betrag von S 11.088,- in Anspruch genommen. Auf der Liegenschaft befinden sich Baulichkeiten mit zwei Geschäftsräumen, fünf Büroräumlichkeiten, einer Ordination, zweiundzwanzig Wohnungen, dreiundzwanzig Tiefgaragenabstellplätzen und neun Garagenboxen. Mit dem Mindestanteil des Beklagten von 224/10.000 ist das Wohnungseigentum an der Wohnung 10 im dritten Obergeschoß des Wohntraktes untrennbar verbunden.

Der Verwalter stützt sich auf den Mehrheitsbeschuß der Mit- und Wohnungseigentümer vom 7.Juni 1988, daß das Dach der Tiefgarage mit einem Aufwand von S 450.000,- zuzüglich der Umsatzsteuer saniert werde. Das mit Rasen bedeckte Dach der nördlich an den Wohntrakt unmittelbar anschließenden Tiefgaragenbaulichkeit sei im Laufe der Zeit undicht geworden. Niederschlagswässer hätten zu einer Durchfeuchtung der Mauern und zu Naßstellen im Stiegenaufgangsbereich des Wohnhauses geführt. Die Grünfläche sollte durch einen Asphaltbelag ersetzt werden. Die mit S 495.000,-

veranschlagten Kosten seien anteilig durch eine Sondervorschreibung aufzubringen. Der Beklagte sei vergebens zur Zahlung der auf ihn entfallenden S 11.088,- aufgefordert worden. Für die Maßnahme der ordentlichen Verwaltung habe der Beklagte diesen Betrag vorzuschießen. Mit einem Zwischenantrag begehrte der Verwalter die Feststellung,

daß der Beklagte als Miteigentümer mit seinem Anteil von 2,24 % für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, also auch für die Aufwendungen zur Sanierung der Tiefgarage, für deren Betriebskosten und für die anteilige Bezahlung der Beiträge zum Rücklagenfonds hafte.

Der Beklagte trat diesen Begehren mit dem Einwand entgegen, er sei nicht verpflichtet, sich an den Aufwendungen für die Tiefgarage zu beteiligen, weil ihm keiner der Abstellplätze zur Verfügung stehe. Es sei ihm bei Erwerb der Wohnungseigentumsanteile vom Organisator erklärt worden, daß die Abstellplätze separat verkauft würden. Die Forderung der Mehrheit, daß alle Wohnungseigentümer anteilig zu den Kosten der Sanierung des Tiefgaragendaches beizutragen hätten, verstöße gegen die guten Sitten. Das Erstgericht wies den Zwischenfeststellungsantrag und das Zahlungsbegehren ab.

Das Berufungsgericht gabe den Begehren statt und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes insgesamt S 50.000,-

übersteigt und daß die ordentliche Revision zulässig sei. Die Vorinstanzen gingen im wesentlichen von den folgenden Feststellungen aus:

An den Abstellplätzen in der Tiefgarage und den Garagenboxen wurde für einige Miteigentümer Wohnungseigentum begründet. Dem Kläger stehen keine Benützungsrechte an diesen in Sondernutzung anderer stehenden Garagen oder an den Abstellplätzen zu, die in der an das Wohnhaus anschließenden Tiefgarage liegen. Das begrünte Dach der Tiefgarage wurde undicht. Niederschlagswässer drangen durch das Dach und durchfeuchteten die Mauer von Wohnhaus und Tiefgarage im Keller und führten zu Naßstellen beim Stiegenaufgang an der Südostecke des Wohnhauses. Am 6.Juli 1988 beschlossen die bei der Versammlung der Mit- und Wohnungseigentümer Anwesenden, die über 67,08 % der Liegenschaftsanteile verfügten einstimmig die Sanierung des Tiefgaragendaches, die Abtragung der Grünfläche und die Aufbringung eines Asphaltbelages. Die dadurch gewonnenen Abstellflächen sollten vermietet werden. Die Kosten wurden nach dem Angebot des Bestbieters mit S 450.000,- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer veranschlagt und der erforderliche Aufwand sollte durch eine Sondervorschreibung von allen Mit- und Wohnungseigentümern aufgebracht werden.

Der klagende Verwalter forderte den Beklagten am 8.Juni 1988 zur Zahlung seines Beitrages von S 11.088,- in drei Teilbeträgen auf. Der Beklagte bezahlte nicht.

Die Arbeiten am Garagendach wurden ausgeführt und Ende 1988 abgeschlossen. Auf der nun asphaltierten Dachoberfläche stehen zehn Autoabstellplätze zur Verfügung, fünf davon sind vermietet, die anderen fünf Plätze stehen den Wohnungseigentümern zum allgemeinen Gebrauch zu. Der Beklagte hat keinen Abstellplatz gemietet. Das Erstgericht gab dem Beklagten recht, daß seine Heranziehung sittenwidrig sei, weil er die Tiefgarage nicht benützen könne und dennoch keine Möglichkeit hätte, eine andere Aufteilung der für diesen Teil der Liegenschaft zu tätigenden Aufwendungen zu erreichen. Das Berufungsgericht verwies auf § 19 WEG, wonach jeder Miteigentümer nach dem Verhältnis der Anteile die Aufwendungen für die ganze Liegenschaft mitzutragen habe. Dazu gehöre auch die Tiefgarage, wenn nicht schriftlich von allen Miteigentümern ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart wurde. Die Sanierung des undichten Daches sei eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 14 Abs 1 WEG; § 3 Abs 2 Z 2 MRG) und daher wirksam von der Mehrheit beschlossen worden. Der Verwalter sei berechtigt, den Anteil an den veranschlagten Kosten von jedem Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft einzuhaben. Auch sein Zwischenfeststellungsantrag sei berechtigt, weil ohne Verstoß gegen die guten Sitten auch künftige Aufwendungen für die Tiefgarage von allen Miteigentümern der Liegenschaft anteilig aufzubringen seien und der Beklagte dies bestritten hat.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist nicht berechtigt.

Das Revisionsgericht hält die Revisionsausführungen für nicht stichhäftig und die bekämpften Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteiles für durchaus zutreffend (§ 510 Abs 3 Satz 2 ZPO). Der Revisionswerber unterstellt zu Unrecht, daß die Anlaß der Einforderung des Beitrages zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gebende Behebung der Schäden am Tiefgaragendach mit einer Widmungsänderung verbunden war. Daß die zweckmäßige Ersetzung der Rasenabdeckung auf dem Tiefgaragendach durch eine der Dichtheit der Abdeckung förderliche Asphaltfläche als Ergebnis den Gewinn von Autoabstellplätzen hatte, bedeutet entgegen der Ansicht des Beklagten nicht eine

Umwidmung aus der Gemeinschaftsnutzung in Sondernutzung, denn die zusätzliche Autoabstellfläche verblieb allgemeiner Teil der Liegenschaft, auch wenn einzelne Abstellplätze von der Eigentümergemeinschaft durch Vermietung verwertet werden. Es handelt sich dabei also nicht um eine als wichtige Veränderung anzusehende Verbesserung, für die nach § 834 ABGB Stimmeneinheit gefordert wird (MietSlg 30.582 ua) und nur unter den Voraussetzungen des § 14 Abs 3 WEG der Beschuß der Mehrheit genügte (Würth in Rummel, ABGB, Rz 9 und 10 zu § 14 WEG; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht Rz 9 und 10 zu § 14 WEG), denn die Dachfläche wurde der Gemeinschaftsnutzung nicht entzogen und es erfolgte auch nicht bloß die Veränderung des bestehenden Zustandes zur Schaffung von Autoabstellplätzen, sondern dies war eine Auswirkung der notwendigen Erhaltungsarbeiten zur Verhinderung ernster Schäden an Baulichkeiten auf der Liegenschaft, zu der neben dem Wohnhausbau auch der Tiefgaragenbau gehört. Die Heranziehung des Beklagten zu den Aufwendungen entspricht dem allgemeinen Verteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 Satz 1 WEG: Alle Aufwendungen einschließlich der Beiträge zur Rücklage (§ 16 WEG) sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu tragen. Eine Abweichung kommt hier nicht in Betracht, weil es sich bei dem Dach nicht um eine der im § 19 Abs 1 Z 1 WEG erwähnten Anlagen handelt und eine schriftliche Vereinbarung im Sinne des § 19 Abs 1 Z 2 WEG nicht vorliegt. Es besteht daher auch kein Anspruch auf eine Entscheidung im besonderen Verfahren nach § 26 WEG (§ 19 Abs 2 WEG). Die Heranziehung des Beklagten zu den strittigen Aufwendungen verstößt also nicht gegen die guten Sitten, sondern es entspricht dem Gesetz, daß er ebenso nach seinem Anteil zur Erhaltung der Tiefgarage beizutragen hat, wie die Wohnungseigentümer der Garagen oder Abstellplätze bei Arbeiten am Wohnhaus. Der Revisionswerber verkennt, daß das Mit- und Wohnungseigentum eine Gemeinschaft begründet und es nicht darauf ankommt, ob die einzelne Erhaltungsarbeit jedem Beitragspflichtigen zugute kommt. Diese einen durch den Außerstreitrichter festzusetzenden abweichenden Verteilungsschlüssel rechtfertigende Unterscheidung kennt das Gesetz nur als Ausnahme vom allgemeinen Grundsatz anteiliger Kostentragung für die Anlagen mit ungleicher Nutzungsmöglichkeit, aber nicht für die allgemeinen Teile der Baulichkeit an sich (vgl MietSlg 37.642 ua). Selbst die Instandsetzung einer undicht gewordenen Terrassenisolierung im Wohnbereich eines Wohnungseigentümers, die zur Abwendung des Eindringens von Feuchtigkeit in eine andere Eigentumswohnung erforderlich ist, dient der ordnungsgemäßen Erhaltung gemeinsamer Teile der Liegenschaft und ist zu Lasten der Gemeinschaft durchzuführen (MietSlg 38.659 mwN). Auch dabei kommt es nicht darauf an, ob der Aufwand jedem anderen Wohnungseigentümer zugute kommt. Es hat etwa auch der Wohnungseigentümer seinen Anteil zu leisten, dessen Wohnungseigentumsobjekt in einer anderen Baulichkeit auf der Liegenschaft liegt. Könnte sich der Beklagte von jedem Instandhaltungsaufwand für den Tiefgaragentrakt ausschließen, müßte dies ebenso für die Garagenwohnungseigentümer beim Aufwand für das Wohnhaus gelten, ganz abgesehen davon, daß die Durchfeuchtung auch des Kellermauerwerks des Wohnhauses die Sanierung auch im Interesse der Miteigentümer erforderte, deren Objekte sich in diesem Wohnhaus befinden.

Der Oberste Gerichtshof tritt daher der zutreffenden rechtlichen Beurteilung durch das Berufungsgericht bei.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E22145

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00092.9.1023.000

Dokumentnummer

JJT_19901023_OGH0002_0050OB00092_9000000_000

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