jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/5/27 5Ob56/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Ing. Alfred P***, Garagenunternehmer, Wien 10., Puchsbaumplatz 5, 2.) Verlassenschaft nach Anita V***, Pensionistin, Wien 10., Puchsbaumplatz 6, verstorben am 22. Oktober 1985, beide Antragsteller vertreten durch Dr. Michael Mohn, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Leopold S***, 2.) Erich S***, 3.) Irmgard B***, 4.) Anna F***,

5.) Karl C***, 6.) Rene S***, 7.) Hermann B***, 8.) Maria M***-W***, 9.) Maria S***, 10.) Erich B***,

11.)

Maria R***, 12. Erwin H***, 13.) Elisabeth S***;

14.)

Peter A***, 15.) Cäcilie L***, 16.) Günther S***,

17.)

Ilse R***, 18.) Karl R***, 19.) Anna R***, sämtliche Wien 10., Puchsbaumplatz 6, die 9.), 10.), 12.) und 19.Antragsgegner vertreten durch Ewald Karpf, Funktionär des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Wien 1., Falkestraße 3, wegen § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2, § 26 Abs 1 Z 5 WEG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 12. Dezember 1985, GZ 41 R 584/85-17, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 5. März 1985, GZ 5 Msch 47/84-8, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

In Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen wird der Verteilungsschlüssel in Ansehung der Aufwendungen für die Gemeinschaftsgeräte der Waschküche des Hauses Wien 10., Puchsbaumplatz 6, gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG ab dem 1. Jänner 1985 wie folgt festgesetzt:

Alfred P***	0 %
Anita V***	8,76 %
Leopold S***	5,764 %

Erich S***	5,014 %
Irmgard B***	6,052 %
Anna F***	5,417 %
Karl C***	4,668 %
Rene S***	5,417 %
Hermann B***	4,668 %
Maria M***-W***	5,705 %
Maria S***	5,245 %
Erich B***	4,553 %
Maria R***	5,533 %
Erwin H***	4,438 %
Elisabeth S***	4,091 %
Peter A***	3,861 %
Cäcilie L***	4,553 %
Günther S***	5,705 %
Ilse R***	5,129 %
Karl und Anna R***	5,417 %
	100,000 %

Bezüglich der übrigen im Haus befindlichen Anlagen bleibt der bisherige Verteilungsschlüssel für die Aufwendungen unverändert.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind die Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses Wien 10., Puchsbaumplatz 6. Aufgrund des Antrages vom 23. März 1976 erwirkte der Erstantragsteller die Entscheidung des Rekursgerichtes vom 14. März 1978, mit welcher gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG ein der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit Rechnung tragender Verteilungsschlüssel für die Aufzugskosten festgesetzt wurde. Der Antrag des Erstantragstellers vom 16. Juli 1982, ihn durch Festsetzung eines der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit Rechnung tragenden Verteilungsschlüssels von der Mittragung der Betriebskosten an Wassergebühren, Rauchfangkehrergebühren, Müllabfuhrgebühren, Hausbeleuchtungskosten und Aufwendungen für den Hauswart zu befreien, wurde vom Erstgericht am 17. Februar 1983 abgewiesen. Dieser Sachbeschluß wurde vom Rekursgericht und vom Obersten Gerichtshof (5 Ob 65/83 = MietSlg. 35.639) bestätigt. Am 18. Dezember 1984 beantragten die Antragsteller, den Verteilungsschlüssel in Ansehung der Aufwendungen für die Waschküche gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG derart festzusetzen, daß der Anteil des Erstantragstellers Null betrage. Der Erstantragsteller benütze die Waschküche des Hauses nicht. Er hätte zwar die theoretische Möglichkeit hiezu, doch wäre eine solche Benützung für ihn völlig sinnlos, weil er nicht in dem Haus wohne, sondern darin nur das Benützungsrecht hinsichtlich einer Einstellgarage habe, in der aber keinerlei Servicearbeiten durchgeführt würden sodaß die Benützung der Waschküche auch nicht unternehmensbedingt notwendig sei. Die Antragsgegner, soweit sie sich am Verfahren beteiligt haben, beantragten die Abweisung des Antrages. Sie brachten unter anderem vor, daß die Strom-, Gas- und Wasserkosten des Waschküchenbetriebes dem Erstantragsteller ohnehin nicht in Rechnung gestellt würden. Das Erstgericht setzte den Verteilungsschlüssel hinsichtlich der Aufwendungen (= Strom, Gas, Wasser, Hauswart, Anschaffungskosten und Reparaturkosten von Maschinen) für die im Haus befindliche Waschküche gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG ab dem 1. Jänner 1985 mit den aus dem Spruch ersichtlichen Prozentsätzen fest und sprach aus, daß bezüglich der übrigen im Haus befindlichen Anlagen der bisherige Verteilungsschlüssel für die Aufwendungen unverändert bleibe. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Der Erstantragsteller ist Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses Wien 10., Puchsbaumplatz 6, zu 374/2109-Anteilen (= 17,733 %). Mit seinem Miteigentumsanteil ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einer Garage verbunden. Der Erstantragsteller hat in diesem Haus keinerlei Nutzungsrecht an einer Wohnung. Er wohnt im Nachbarhaus Wien 10., Puchsbaumplatz 5. Dieses Haus ist ebenfalls ein Haus, an dem Wohnungseigentum begründet ist. Der Erstantragsteller hat dort das Nutzungsrecht an einer Wohnung. Er ist verheiratet. Seine Schwester Anita V*** ist Mit- und Wohnungseigentümerin des Hauses Wien 10., Puchsbaumplatz 6. Mit ihrem Miteigentumsanteil ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einer Wohnung in diesem Haus verbunden.

Bei der vom Erstantragsteller benutzten Garage handelt es sich um eine Einstellgarage. Es sind dort ungefähr 10 Autos eingestellt, wobei der Erstantragsteller pro Autoeinstellung derzeit 520 S (monatlich) begehrt. Die dort eingestellten Autos werden nicht gewartet; es ist kein Service vorgesehen.

Im Haus gibt es eine Waschküche, die der Allgemeinheit zugänglich ist. Die Unkosten dieser Waschküche werden von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile getragen. Für die Waschküche wird jährlich eine gesonderte Abrechnung gelegt, wobei jedoch in dieser Waschküchenabrechnung nur die Ausgaben für Reparaturen (im Jahr 1984: 4.198 S), die Kosten für Gas (im Jahr 1984: 2.163,77 S) und die die Waschküche betreffenden Unkosten für den Hauswart (im Jahre 1984: 2.028 S) extra ausgeworfen werden; weiter werden ausgeworfen die Einnahmen aufgrund der Ausgabe von Waschmarken (im Jahre 1984: 4.030 S). Nach der Aussage des Erstantragstellers (AS 27) hätten die Unkosten für die Waschküche im Jahre 1983 insgesamt 14.357 S betragen; es seien 1.530 S an Wasserkosten, 489 S an Stromkosten, 9.543 S an Reparaturkosten und 2.795 S an Gaskosten aufgelaufen. An Einnahmen durch die Ausgabe von Waschmarken seien 4.140 S zustandegekommen.

Sowohl für 1983 als auch für 1984 gab es einen Saldo zugunsten der Hausverwaltung, d.h.. die Einnahmen aufgrund der Waschmarken waren wesentlich geringer als die Ausgaben für die Waschküche. Dieser Saldo wird dann den Miteigentümern anteilsmäßig im Verhältnis ihrer Anteile zur Bezahlung vorgeschrieben. Auch der Erstantragsteller ist davon nicht ausgenommen. Der Verbrauch von Strom und Wasser wird nicht extra aufgeschlüsselt; es ist vielmehr jener Strom- und Wasserverbrauch, der durch die Waschküche verursacht wird, in der allgemeinen Strom- und Wasserabrechnung enthalten, sodaß diese Beträge ebenfalls von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile beglichen werden. Der im Jahr 1984 angeschaffte Wäschetrockner wurde nicht in die Waschküchenbetriebsabrechnung, sondern in die Abrechnung betreffend die Reparaturrücklage aufgenommen, dh., der Betrag von 20.691 S für diese Maschine wurde der Rücklage entnommen. Die Rücklage wird ebenfalls im Verhältnis der Miteigentumsanteile gebildet. Eine Vereinbarung über eine andere Verrechnung der Unkosten der Waschküche ist von den Miteigentümern nicht getroffen worden. Die Gattin des Erstantragstellers hat in früheren Jahren dessen Privatwäsche zum Teil im Haus Puchsbaumplatz 6 gewaschen, und zwar dann, wenn sie für ihre Schwägerin Anita V*** gewaschen hat. Seit vier bis fünf Jahren benützt sie für ihre eigene Wäsche oder die Wäsche ihres Gatten die Waschküche im Haus Puchsbaumplatz 6 nicht mehr. Sie wäscht die Wäsche im Haus Puchsbaumplatz 5, also in jenem Haus, in dem sie wohnt. Sie sucht jedoch die Waschküche im Haus Puchsbaumplatz 6 noch deshalb auf, weil sie für ihre Schwägerin Anita V*** deren Wäsche wäscht. Insgesamt wusch die Gattin des Erstantragstellers für ihre Schwägerin im Jahr 1981 viermal, im Jahr 1982 viermal, im Jahr 1983 zweimal und im Jahr 1984 einmal.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Nach einhelliger Rechtsprechung komme es bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit nicht auf die tatsächliche Benützung, sondern auf die objektive Nutzungsmöglichkeit an; es komme nur auf die objektiven Verhältnisse an und nicht auf die tatsächlich unterschiedliche Benützung. Es könne jedoch nicht schon das bloße Bestehen der objektiven Nutzungsmöglichkeit zur Abweisung eines Antrages führen; es sei vielmehr zu prüfen, ob der bisher anzuwendende Verteilungsschlüssel dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspreche. Das Gericht habe einen solchen Schlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen. Der Verteilungsschlüssel sei nicht erst bei gänzlich fehlender Nutzungsmöglichkeit neu festzusetzen, sondern schon dann, wenn eine unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit objektiv vorliege. Eine solche unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit sei z.B. hinsichtlich eines Liftes zwischen den Wohnungseigentümern im Parterre und den anderen Wohnungseigentümern angenommen worden. Bei einer neuen Verteilung der Aufwendungen sei eine ausdrückliche Festsetzung des auf jeden einzelnen zahlungspflichtigen Miteigentümer entfallenden Anteiles an diesen Aufwendungen erforderlich. Habe bei einer Waschküche jeder die gleiche Möglichkeit, die Waschmaschinen zu gebrauchen, so könne ein neuer Verteilungsschlüssel nicht festgesetzt werden. Der Gesetzgeber gehe davon aus, daß ein sachlicher Anknüpfungspunkt

für die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit gegeben sei und nicht bloß der Umfang der tatsächlichen Nutzung durch die einzelnen Miteigentümer verschieden sei. Es könne nicht deshalb eine Änderung des Verteilungsschlüssels ausgesprochen werden, weil z.B. ein Wohnungseigentümer ein Jahr lang die Wohnung nicht bewohnt und deshalb z.B. den Lift tatsächlich nicht benützt habe oder weil z.B. ein Wohnungseigentümer an Klaustrophobie leide und deshalb (oder aus anderen Gründen, die in seiner Person begründet seien) den Lift nicht benütze. Es gehe jedoch auch nicht um die bloß abstrakte Nutzungsmöglichkeit, sondern um den sachlichen Anknüpfungspunkt. Auch wenn es nicht auf den tatsächlichen Umfang der Benützung ankomme, könne nich davon ausgegangen werden, daß eine abstrakte Möglichkeit zur Benützung genüge, es müsse vielmehr ein sachlicher Anknüpfungspunkt dafür gegeben sein, warum gerade für den einen Miteigentümer ein Verteilungsschlüssel geändert werden solle. Auch der im Erdgeschoß wohnende Miteigentümer, für den es nicht sinnvoll sei, den Lift zu benützen, weil er keine allgemeinen Teile des Hauses damit erreichen könne, habe trotzdem die abstrakte Möglichkeit der Liftbenützung. Er könne, wenn es ihm Spaß mache, mit dem Lift hinauf- und hinunterfahren. Nur deshalb, weil er die abstrakte Möglichkeit hätte, den Lift zu benützen, werde man aber nicht darauf verzichten, ihn von den Aufwendungen auszunehmen, wenn er im Parterre wohne und keinerlei Möglichkeit habe, sinnvoll den Lift zu gebrauchen.

Diese Argumentation müsse aber auch auf den vorliegenden Fall angewendet werden. Der Erstantragsteller habe eine abstrakte Möglichkeit der Benützung der Waschküche, nämlich deshalb, weil er zufälligerweise im Nachbarhaus wohne und seine Schwester, die Zweitantragstellerin, im Haus Puchsbaumplatz 6. Durch seine Schwester habe er also Zugang zur Waschküche, weil seine Schwester die Waschküche sinnvoll benützen könne; sie habe ja im Haus die Nutzungsmöglichkeit an einer Wohnung. Würde der Erstantragsteller nicht im Nebenhaus wohnen und würde seine Gattin nicht für seine Schwester im Haus Puchsbaumplatz 6 deren Wäsche waschen, dann hätte die Gattin des Erstantragstellers ihre eigene Wäsche vor Jahren wohl nicht im Haus Puchsbaumplatz 6 mitgewaschen. Es sei dies ein Zusammentreffen von mehreren Fakten, die dem Erstantragsteller zwar die Möglichkeit gäben, die Waschküche zu benützen, die aber nur in der Konstellation seiner eigenen Person begründet lägen. Als sachlicher Anknüpfungspunkt für eine Waschküchenbenützung durch den Erstantragsteller könne der Umstand, daß seine Schwester im Haus Puchsbaumplatz 6 wohne und deren Wäsche von deren Schwägerin gewaschen werde, nicht angenommen werden. Unabhängig davon, also unabhängig von dieser Kostellation, hätte zwar der Erstantragsteller die Möglichkeit, die Waschküche zu benützen - die Mehrheit habe ihn davon nicht ausgeschlossen -, jedoch gebe es keine sinnvolle Benützung. Er habe im Haus keinerlei Nutzungsmöglichkeit an einer Wohnung, sondern es sei mit seinem Miteigentumsanteil lediglich die Nutzungsmöglichkeit an einer Garage verbunden. Der sachliche Anknüpfungspunkt für die Benützung einer Waschküche liege aber darin, daß man im Haus wohne, dort seine Wäsche habe und die Wäsche auch dort waschen möchte. Im Garagenbetrieb des Erstantragstellers selbst falle keinerlei Wäsche an, weil es sich um einen reinen Einstellbetrieb handle. Es sei also mit dem Betrieb der Garage der Anfall von Schmutzwäsche nicht verbunden. Notwendig für die Benützung einer Waschküche sei jedoch zwangsläufig der Anfall von Schmutzwäsche. Der Erstantragsteller habe selbstverständlich Schmutzwäsche; diese könne er jedoch in dem Haus, in dem er wohne, waschen. Zwischen seinem Miteigentumsanteil am Haus Puchsbaumplatz 6 und der dort betriebenen Waschküche bestehe sohin kein sachlicher Anknüpfungspunkt, weil in diesem Haus beim Erstantragsteller eine Verbindung von anfallender Wäsche und Bedarf nach einer Waschküche nicht gegeben sei.

Der Antrag des Erstantragstellers sei daher berechtigt. Es handle sich bei der Waschküche um eine Anlage, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugutekomme, weil die objektive Benützbarkeit - soweit darunter nicht die abstrakte Benützbarkeit, sondern ein sachlicher Anknüpfungspunkt verstanden werde - für den Erstantragsteller nicht gegeben sei. Das Gericht habe daher den Verteilungsschlüssel bezüglich dieser Aufwendungen für den Erstantragsteller mit Null festsetzen können. Der Verteilungsschlüssel für die übrigen Miteigentümer ändere sich demnach im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile untereinander. Insgesamt betrage der neue Verteilungsschlüssel für die übrigen Miteigentümer wieder 100 %. Die Festsetzung des Verteilungsschlüssels sei dem Antrag gegenüber etwas abweichend erfolgt, weil die Beträge auf vier Stellen genau gerechnet worden seien.

Auszuführen sei noch, was das Gesetz im § 19 WEG unter Aufwendungen verstehe. Aufwendungen seien jedenfalls die anfallenden Betriebskosten, wobei unter Betriebskosten jene Unkosten zu verstehen seien, die durch den Waschvorgang selbst verursacht würden, also die Unkosten für Strom, Wasser und die Sonderkosten für die Hausbesorgerin. Fraglich sei, ob unter dem Begriff "Aufwendungen" auch die Reparaturen bzw. die Anschaffung von Maschinen verstanden werden könne. Das Mietrechtsgesetz habe im § 3 einen neuen Erhaltungsbegriff eingeführt.

Gemäß § 3 Abs 2 Z 3 MRG seien Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen erforderlich seien, Erhaltungsarbeiten. Diese Erhaltungsarbeiten seien aus der Zinsreserve zu decken; sie seien keine Betriebskosten. Im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes könnte man daher der Auffassung sein, daß nunmehr Reparaturkosten und die Kosten der Anschaffung der Maschinen aus dem Reparaturfonds (offenbar gemeint: aus der Rücklage nach § 16 WEG) zu bezahlen seien. Eine Definition, was unter Aufwendungen verstanden werde, gebe das Gesetz nicht. Es spreche jedoch nichts dagegen, die Aufwendungen für die besonderen Anlagen extensiv zu interpretieren. Nicht nur die Betriebskosten wie Strom, Gas und Wasser, sondern auch die Unkosten der Erhaltung der Anlage selbst, also der Reparaturen und der Neuanschaffung von Geräten, seien letztlich Unkosten, die mit der Anlage untrennbar verknüpft seien und mit dem allgemeinen Teil des Hauses nichts zu tun hätten. Bei den Kosten der Reparatur und der Anschaffung der Maschinen handle es sich nicht um Aufwendungen für allgemeine Teile der Liegenschaft wie z.B. bei den Kosten einer Reparatur des Fensters der Waschküche, sondern lediglich um Aufwendungen, die durch und für die Anlage selbst aufgewendet würden. Da es im Gesetz selbst keine Definition gebe, sei nach dem Sinn und Zweck der Bestimmung zu forschen. Der Zweck der Bestimmung des § 19 WEG liege jedoch darin, daß getrennt werde zwischen Unkosten, die durch den Miteigentumsanteil direkt entstünden, also den Betriebskosten des Hauses, den Erhaltungsarbeiten usw., und anderen Unkosten, die mit dem Miteigentumsanteil direkt nichts zu tun hätten, sondern durch den Betrieb gesonderter Anlagen der Miteigentümer entstünden. Kosten, die untrennbar mit dem Miteigentumsanteil verbunden seien wie zB Kosten der Erhaltung der Fenster der allgemeinen Teile der Liegenschaft - auch der Fenster der Waschküche - könnten niemals unter § 19 Abs 1 Z 1 WEG subsumiert werden. Unkosten dagegen, die in der Anlage selbst begründet seien, könnten noch unter das Wort Aufwendungen subsumiert werden. Es sei daher der Verteilungsschlüssel hinsichtlich der Betriebskosten im technischen Sinn wie Strom, Gas, Wasser, Hausbesorger und der Erhaltungsaufwendungen zum Betrieb der Waschküche wie Reparaturen und Neuanschaffung von abgenützten Geräten neu festzusetzen gewesen. Das Rekursgericht gelangte aus nachstehenden Erwägungen zur Abweisung des Antrages:

Die Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage) seien von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen (§ 19 Abs 1 Satz 1 WEG). Durch die Bestimmungen des § 19 Abs 1 und 2 WEG seien unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der "Aufwendungen für Anlagen" und aller "sonstigen Aufwendungen" getroffen worden. Für Anlagen - das seien technische Einrichtungen wie etwa ein Personenaufzug oder eine Zentralheizung, deren beispielhafte Aufzählung im Gesetz die Sonderregelung eingrenze - sei entgegen dem allgemeinen Grundsatz der Aufteilung nach dem Verhältnis der Liegenschaftsanteile ein dem Verhältnis der Nutzung angepaßter Kostenschlüssel gedacht, wenn die Anlage nicht allen Miteigentümern eine verhältnismäßige Nutzung ermögliche. Wie schon das Erstgericht zutreffend festgestellt habe, komme es bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit nicht auf die tatsächliche Benützung, sondern auf die objektive Nutzungsmöglichkeit an. Diese solle aufgrund ihres meist für Dritte erkennbaren sachlichen Anknüpfungspunktes aufgrund der Art der gemeinsamen Benützung in der Aufwandsverteilung Berücksichtigung finden. Dagegen könne sich das Rekursgericht der Meinung des Erstgerichtes, es gebe für den Erstantragsteller keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für die Gemeinschaftswaschküche, weil er seine Wäsche im Nachbarhaus, in welchem er wohne, waschen könne, sodaß zwischen seinem im Wohnungseigentum stehenden Garagierungsbetrieb und der Waschküche kein sachlicher Anknüpfungspunkt bestehe, nicht anschließen. Nach den unbekämpften Feststellungen sei der Erstantragsteller von der Mitbenützung der Gemeinschaftswaschküche im Haus Puchsbaumplatz 6 nicht nur nicht ausgeschlossen, sondern habe die Ehegattin des Erstantragstellers bis vor rund 4 bis 5 Jahren die dort befindliche Waschmaschine sogar teilweise auch zum Waschen der in ihrem Haushalt anfallenden Wäsche benützt. Die objektive Nutzungsmöglichkeit dieser Waschküche stünde dem Erstantragsteller und seiner Ehegattin unverändert auch heute noch zu, doch mache er jetzt infolge der in seiner Wohnung vorhandenen Waschmaschine keinen Gebrauch mehr davon. Dadurch habe sich aber an dem sachlichen Anknüpfungspunkt für die frühere tatsächlich erfolgte Waschmaschinenbenützung nichts geändert. Dafür sei nicht maßgebend, ob der Erstantragsteller im Haus wohne, sondern ausschließlich, ob er so wie die anderen Miteigentümer die gleiche Möglichkeit hätte, die Waschmaschine zu benützen. Wenn der Erstantragsteller und seine Ehegattin die Gemeinschaftswaschküche nunmehr seit einigen Jahren überhaupt nicht mehr für ihre Zwecke benützten, so unterschieden sie sich nicht von denjenigen Antragsgegnern, die in ihren Wohnungen mittlerweise eigene Waschmaschinen benützten und daher auch nicht mehr die Waschküche in Anspruch nähmen. Bei gegebener objektiver Nutzungsmöglichkeit komme es aber nicht darauf an, ob und in welchem

Umfang ein Miteigentümer die Waschküche tatsächlich benütze. Daraus folge, daß der Erstantragsteller selbst dann, wenn er nicht im Haus Puchsbaumplatz 6, sondern im Nebenhaus wohne, objektiv dieselbe Nutzungsmöglichkeit an der Waschküche wie alle übrigen Wohnungseigentümer besitze. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG, § 26 Abs 1 Z 5 WEG lägen daher nicht vor. Gegen den abändernden Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluß wiederherzustellen.

Die Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch berechtigt. Zunächst ist davon auszugehen, daß Gemeinschaftsgeräte wie Wasch- und Bügelmaschinen, Wäschetrockner und dgl. unter den Anlagenbegriff des § 19 Abs 1 Z 1 WEG fallen; das hat der Oberste Gerichtshof bereits in der zwischen den Parteien dieses Verfahrens ergangenen Entscheidung MietSlg. 35.639 unter Berufung auf Faistenberger-Barta-Call 523 Rdz 65 zu § 19 WEG ausgesprochen. Der Oberste Gerichtshof hat auch bereits wiederholt klargestellt, daß Maßstab für die nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG vorzunehmende Beurteilung, ob der gesetzliche oder der - hievon abweichende - von der Mehrheit der Miteigentümer vereinbarte Verteilungsschlüssel für Anlagen nach § 19 Abs 1 Z 1 WEG dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht, und für den verneinendenfalls gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG nach billigem Ermessen gerichtlich festzusetzenden, der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel die objektive und nicht die subjektive Nutzungsmöglichkeit ist, wobei es auf die tatsächliche Nutzung nicht ankommt (MietSlg. 33.484, 35.641, 35.644; 5 Ob 83/85, 5 Ob 11/86; vgl. ferner Würth in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu§ 19 WEG). Die Beurteilung der objektiven Nutzungsmöglichkeit hat nach der Verkehrsauffassung bzw. danach zu geschehen, was dem objektiv nachvollziehbaren, vernünftigen Gebrauch dient (5 Ob 83/85, 5 Ob 11/86; vgl. ferner Würth aaO). Legt man diese Grundsätze der Beurteilung des gegenständlichen Falles zugrunde, so kann der Auffassung des Rekursgerichtes nicht gefolgt werden, der Erstantragsteller unterscheide sich nicht von jenen Antragsgegnern, die von der objektiven Nutzungsmöglichkeit der Waschküche nur deshalb keinen Gebrauch machten, weil sie in ihren Wohnungen eigene Waschmaschinen benützten, und daher eine vom gesetzlichen Aufteilungsschlüssel abweichende gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels nicht mit Erfolg verlangen könnten. Nach der Verkehrsauffassung bzw. danach, was dem objektiv nachvollziehbaren, vernünftigen Gebrauch dient, besteht eine objektive Nutzungsmöglichkeit der Waschküche nur für diejenigen Miteigentümer, in deren Bereich bei der widmungsgemäßen Benützung der ihnen zur Benützung vorbehaltenen Liegenschaftsteile Schmutzwäsche anfällt. Dies ist aber in Ansehung des Erstantragstellers nach den unbekämpften Feststellungen nicht der Fall, weil er im Haus Puchsbaumplatz 6 - zum Unterschied von den Antragsgegnern - keine Wohnung hat und es sich bei der in seinem Wohnungseigentum stehenden Garage um eine reine Einstellgarage ohne Anfall von Schmutzwäsche handelt. Genauso, wie es dem Erstantragsteller bei einer vorhandenen objektiven Nutzungsmöglichkeit im obigen Sinne nichts nützen könnte, wenn er von dieser Möglichkeit aus subjektiven Gründen tatsächlich keinen Gebrauch macht, kann es ihm bei Fehlen einer objektiven Nutzungsmöglichkeit im obigen Sinne nicht zum Nachteil gereichen, daß er die Waschküche aus subjektiven Gründen (Wohnung im Nachbarhaus, Waschen der eigenen Wäsche zusammen mit der Wäsche einer Miteigentümerin des gegenständlichen Hauses, die seine Schwester ist) früher dennoch tatsächlich benützt hat. Da somit - entgegen der Meinung des Rekursgerichtes - die Voraussetzungen für die Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Satz 2, § 26 Abs 1 Z 5 WEG derart, daß der Erstantragsteller von der Mittragung der Aufwendungen für die Gemeinschaftsgeräte der Waschküche befreit wird, vorliegen, ist auch noch auf diese Aufwendungen näher einzugehen. Der Oberste Gerichtshof pflichtet dem Erstgericht darin bei, daß unter den Aufwendungen für Anlagen im Sinne des § 19 Abs 1 Z 1 WEG alle mit diesen Anlagen verbundenen Aufwendungen (zum Unterschied von allen sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft) zu verstehen sind (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 19 WEG); das sind vor allem die mit der Erhaltung und die mit dem Betrieb, aber auch die mit der Verbesserung (siehe § 14 Abs 3 WEG) dieser Anlagen verbundenen Aufwendungen. Dadurch, daß der im§ 14 Abs 1 Z 1 WEG enthaltene Begriff der "ordnungsgemäßen Erhaltung" der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft seit 1. Jänner 1982 durch Verweisung auf § 3 MRG (siehe § 56 Z 1 MRG) definiert wird und infolgedessen gegenüber der früheren Rechtslage inhaltlich stark verändert, insbesondere erweitert erscheint (Würth aaO, Rdz 4 a zu § 14 WEG), hat sich im Bereich des Wohnungseigentums nichts daran geändert, daß sich die Aufteilung aller mit den Anlagen im Sinne des § 19 Abs 1 Z 1 WEG verbundenen Aufwendungen auf die Miteigentümer nach§ 19 WEG richtet (vgl. auch Würth

aaO, Rdz 4 zu § 16 WEG); die Regelung des Mietrechtsgesetzes (wonach zwischen den Aufwendungen für die Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen - § 3 Abs 2 Z 3 und Abs 3 MRG - und den Aufwendungen für den Betrieb dieser Anlagen - § 24 Abs 1 MRG - unterschieden wird und sich der Kreis derjenigen, die zu den ersteren Aufwendungen beizutragen haben, unter Umständen nicht mit dem Kreis derjenigen deckt, die zu den letzteren Aufwendungen beizutragen haben: vgl. Würth-Zingher, MRG 2 , 118 Anm. 5 zu § 24) ist insoferne nicht übernommen worden. Unter die Aufwendungen für die Erhaltung der Anlagen im Sinne des § 19 Abs 1 Z 1 WEG fallen - wie das Erstgericht zutreffend ausgeführt hat - gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WEG in Verbindung mit § 3 Abs 2 Z 3 MRG auch jene der Errichtung (Anschaffung) einer vergleichbaren neuen Anlage, wenn die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung (Anschaffung) und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar ist. In der Formulierung des Spruches der Entscheidung ist der Oberste Gerichtshof von der durch das Erstgericht gewählten Formulierung in dem Bestreben abgewichen, einerseits klarer hervorzuheben, daß lediglich die Gemeinschaftsgeräte der Waschküche die Anlage im Sinne des § 19 Abs 1 Z 1 WEG darstellen, und andererseits die Anwendung des für diese Anlage festgesetzten Verteilungsschlüssels auf alle mit der Anlage verbundenen Aufwendungen und nur auf diese in höherem Maße sicherzustellen.

Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und spruchgemäß zu beschließen.

Anmerkung

E08419

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00056.86.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19860527_OGH0002_0050OB00056_8600000_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