

# TE OGH 1979/3/6 5Ob4/79

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.03.1979

## Norm

ABGB §5

ABGB §833

JN §1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §13 Abs1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §14 Abs1 Z1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §14 Abs1 Z3

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §15 Abs1 Z1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §26 Abs1 Z3

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §26 Abs2

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §29

## Kopf

SZ 52/31

## Spruch

Ein Wasserablauf, der zur Dachterrasse einer Eigentumswohnung gehört, ist ein gemeinsamer Teil oder eine gemeinsame Anlage der Liegenschaft, insoweit diese Dachterrasse zugleich einen die darunterliegende Wohnung abdeckenden Teil des Hausdaches darstellt und der Wasserablauf der Ableitung der Niederschlags- und Schmelzwässer von der Dachterrasse dient. Gemeinsame Teile und Anlagen einer Liegenschaft müssen so ausgeführt werden, daß der einzelne Wohnungseigentümer bei der bestimmungsgemäßen Benützung seiner Eigentumswohnung nicht ungebührlich beeinträchtigt wird. Die erforderlichen und geeigneten Vorkehrungen zur Abstellung derartiger Gebrauchsbeeinträchtigungen (hier Geruchsbelästigung) gehören zur ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft. Der dementsprechende Antrag auf ordnungsgemäße Herstellung eines Geruchsverschlusses (Siphoneinbau) ist ein Begehren im Sinne der §§ 15 Abs. 1 Z. 1 und 14 Abs. 1 Z. 1 WEG 1975. Wenn sich im Verfahren ergibt, daß nicht die beantragten Arbeiten, sondern andere Vorkehrungen zur Beseitigung der Geruchsbelästigung notwendig sind, ist dem Antragsteller mit Rücksicht darauf, daß das Verfahren nach § 26 WEG 1975 antragsbedürftig ist und dafür auch § 405 ZPO gilt, Gelegenheit zur entsprechenden Modifizierung seines Antrages zu geben.

OGH 6. März 1979, 5 Ob 4/79 (KG Krems an der Donau R 380/78; BG Krems an der Donau 2 Nc 35/78)

## Text

Der Antragsteller ist zu 222/4935 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 15 in diesem Haus verbunden ist. Die Antragsgegner sind insgesamt zu den übrigen 4713/4935 Anteilen Miteigentümer dieser Liegenschaft. Auch mit ihren Anteilen ist jeweils das Wohnungseigentum an einer

bestimmten Wohnung des darauf errichteten Hauses verbunden.

Mit dem am 12. April 1978 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz beehrte der Antragsteller, den Antragsgegnern aufzutragen, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die ordnungsgemäße Herstellung eines Geruchsverschlusses durch Einbau eines Siphons in die zur Wohnung top Nr. 15 gehörige Dachterrasse zu veranlassen und zügig durchführen zu lassen. Der Wasserablauf, der sich auf der zu seiner Wohnung gehörigen Dachterrasse befinde, munde in die Fäkalabwasserleitung. Es sei daher notwendig, ihn wieder mit einem Geruchsverschluß in der Form eines geeigneten Siphons zu versehen, nachdem der schadhaft gewordene Siphon entfernt worden sei. Obgleich diese Vorkehrung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Hausgemeinschaft zu veranlassen und zu bezahlen sei, hätten die Antragsgegner dem Hausverwalter die Durchführung der entsprechenden Arbeiten untersagt.

Die Antragsgegner beantragten die Zurückweisung, in eventu die Abweisung des Antrages und wendeten ein: Die nur von der Wohnung des Antragstellers aus zugängliche Dachterrasse sei kein gemeinsamer Teil der Liegenschaft, so daß über den Antrag nicht im Außerstreitverfahren entschieden werden könne. Die beehrte Maßnahme stelle außerdem keine Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses dar; sie hätte vielmehr unweigerlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Hauses zur Folge. Ursprünglich sei für den Wasserablauf der Dachterrasse des Antragstellers ein Siphon nicht vorgesehen gewesen. Der vom Antragsteller eigenmächtig eingesetzte Siphon habe entfernt werden müssen, weil er durch Schmutz und Blätter verlegt worden sei und der dadurch hervorgerufene Stau von Regen- und Schmelzwasser zu Wassereinbrüchen in die unter der Dachterrasse liegenden Wohnräume geführt habe. Sollte ein neuer Siphon eingesetzt werden, würden sich diese Vorgänge ohne Zweifel wiederholen.

Das Erstgericht wies den Antrag zurück.

Der Minderheitseigentümer könne gemäß §§ 15, 26 WEG im Außerstreitverfahren eine Entscheidung darüber begehren, daß Arbeiten, welche der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen einer Liegenschaft dienen, auch gegen den Willen der Eigentümermehrheit durchgeführt werden. Eine gerichtliche Entscheidung könne also nur insoweit gefällt werden, als sie Arbeiten betreffe, welche an gemeinsamen Teilen der Liegenschaft durchgeführt werden sollen. Da die gegenständliche Dachterrasse kein allen Miteigentümern gemeinsam zur Verfügung stehender Teil der Liegenschaft sei, sondern ausschließlich dem Antragsteller zustehe, könne eine Entscheidung des Erstgerichtes im Außerstreitverfahren nicht begehrt werden. Der Einbau eines Geruchsverschlusses in den Regensammelkasten diene eindeutig der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines in der alleinigen Benützung des Antragstellers stehenden Teiles des Hauses. Der Ansicht des Antragstellers, daß jede Arbeit, bei der Eingriffen gemeinsamen Teilen des Hauses durchgeführt werden, auch eine Arbeit im Sinne der §§ 14, 15 WEG sei, könne nicht gefolgt werden. Dies gehe auch daraus hervor, daß die im § 13 WEG angeführten, von den übrigen Wohnungseigentümern zu duldenen Arbeiten, wie etwa der Einbau einer Antenne, auch notwendigerweise an gemeinsamen Teilen, im angeführten Beispiel etwa am Dachboden, durchgeführt werden müßten. Der Antrag sei daher zurückzuweisen gewesen.

Darüber hinaus hätte aber der Antrag auch abgewiesen werden müssen, weil sich aus den Feststellungen ergebe, daß die beantragten Arbeiten nicht zweckmäßig seien. Ein vom Begehren abweichender Ausspruch etwa des Inhalts, daß die Fortführung des Dunstrohres bis über das Dach bewilligt werden hätte eine Überschreitung des Antrages bedeutet und wäre daher nicht zulässig gewesen.

Das Rekursgericht hob den erstgerichtlichen Beschluß infolge Rekurses des Antragstellers auf und trug dem Erstgericht unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes eine neue, nach Verfahrensergänzung zu fällende Entscheidung auf.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus der Begründung:

Zunächst ist festzuhalten, daß die materiellrechtlichen Bestimmungen der §§ 13 bis 15 WEG und die Verfahrensbestimmungen des § 26 WEG gemäß § 29 WEG auch dann anzuwenden sind, wenn das Wohnungseigentum vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes am 1. September 1975 begründet worden ist. (Meinhart, Wohnungseigentumsgesetz 1975, 131, 139, 151, 206) Das Rekursgericht hat ferner zutreffend erkannt, daß der gegenständliche Antrag im Hinblick auf das darin enthaltene Sachvorbringen und Begehren als ein solcher im Sinne

der §§ 15 Abs. 1 Z. 1 und 14 Abs. 1 Z. 1 WEG anzusehen ist, über den die Entscheidung im Verfahren außer Streitsachen nach § 26 WEG zu ergehen hat (s. dessen Abs. 1 Z. 3 erster Fall). Macht der Antragsteller nach seinen Behauptungen einen Anspruch mit Recht im Verfahren außer Streitsachen geltend, stellt sich aber im Zuge des Verfahrens heraus, daß die Voraussetzungen dafür fehlen, so ist der Antrag nicht zurück-, sondern abzuweisen (vgl. MietSlg. 20 659, 28 538, 28 539 u. a.). Es wurde schließlich auch der Bestimmung des § 26 Abs. 2 Z. 1 WEG Genüge getan, daß alle Miteigentümer der Liegenschaft an dem Verfahren zu beteiligen sind.

Bei der Erledigung des Revisionsrekurses ist von der Bestimmung des § 15 Abs. 1 Z. 1 WEG auszugehen, wonach jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes im Verfahren nach § 26 WEG darüber verlangen kann, daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 1 Z. 1 WEG, also in den Rahmen der ordentlichen Verwaltung fallende, der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft dienende Arbeiten einschließlich der baulichen Änderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden.

Beizupflichten ist der Auffassung der Rechtsmittelwerber, daß der Wasserablauf der zur Eigentumswohnung des Antragstellers gehörigen Dachterrasse ein gemeinsamer Teil oder eine gemeinsame Anlage der Liegenschaft ist, weil und insoweit diese Dachterrasse zugleich einen - und zwar den die darunterliegende Wohnung abdeckenden - Teil des Hausdaches darstellt und der Wasserablauf der Ableitung der Niederschlags- und Schmelzwasser von der Dachterrasse dient. Ob durch diesen Wasserablauf auch von anderen Dachteilen des Hauses stammende Wässer abfließen, ist für die rechtliche Qualifikation des Wasserablaufes als gemeinsamer Teil oder gemeinsame Anlage der Liegenschaft nicht von Bedeutung, so daß sich ergänzende Feststellungen zur Ermöglichung einer derartigen Qualifikation entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes erübrigen.

Nicht beigetreten werden kann der Meinung der Rechtsmittelwerber, die Herstellung eines geeigneten Geruchsverschlusses an dem Wasserablauf falle unter § 13 Abs. 2 Z. 2 WEG und nicht unter § 14 Abs. 1 Z. 1 WEG. Wie das Rekursgericht richtig dargelegt hat, müssen gemeinsame Teile und Anlagen einer Liegenschaft so ausgeführt werden, daß der einzelne Wohnungseigentümer bei der bestimmungsgemäßen Benützung seiner Eigentumswohnung nicht ungebührlich beeinträchtigt wird. Dies folgt aus der Rechtsgemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Erfordernissen eines geordneten Zusammenlebens. Zur ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft einschließlich der baulichen Änderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, gehören daher auch jene Vorkehrungen, die dazu erforderlich und geeignet sind, von solchen Teilen und Anlagen ausgehende derartige Gebrauchsbeeinträchtigungen einzelner Wohnungseigentümer abzustellen. Meinhart (WEG 1975, 142) führt zutreffend aus, daß an die Auslegung des Begriffes "ordnungsgemäße Erhaltung" kein allzu strenger Maßstab anzulegen sei und eine Analogie zu den Zinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes nur beschränkt angebracht erscheine. Der Schutzzweck der letztgenannten Norm sei stärker an einer Vertragsdisparität zwischen Vermieter und Mieter orientiert, während das Ziel des § 14 Abs. 1 Z. 1 WEG allein die Sicherung einer zeitgemäßen Erhaltung der Wohnungseigentumshäuser sei. Gerade deshalb, weil die Dachterrasse im Zuge der Festsetzung der Jahresmietwerte der Wohnungseigentumsobjekte des gegenständlichen Hauses durch den Beschluß des Erstgerichtes vom 21. Juni 1968, Msch 19/68-6, bei der Wohnung des Antragstellers mitberücksichtigt worden ist, hat dieser einen Anspruch darauf, in der bestimmungsgemäßen Benützung seiner Eigentumswohnung durch von gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft ausgehende Geruchsbelästigungen nicht gestört zu werden. So gesehen, liegt die Durchführung entsprechender Maßnahmen im Interesse aller Miteigentümer, weil sie hiezu rechtlich verpflichtet sind. Insoweit ist mithin weder ein Anwendungsfall des § 13 Abs. 2 Z. 2 WEG noch ein solcher des § 14 Abs. 3 WEG gegeben. Übersteigt die Geruchsbelästigung des Antragstellers bei dem gegenwärtigen Zustand des Wasserablaufs den oben gezogenen Rahmen, dann kommt es im gegenständlichen Zusammenhang entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes also nicht mehr darauf an, wer den Einbau des bereits einmal vorhandenen gewesenen Siphons veranlaßt und bezahlt hat.

Selbst wenn - so führen die Rechtsmittelwerber weiter aus - die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, der Einbau eines Siphons in den Wasserablauf der zur Wohnung des Antragstellers gehörenden Dachterrasse sei unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Z. 1 WEG, richtig sein sollte, habe das Rekursgericht diese Voraussetzungen unvollständig dargelegt. Ob eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung vorliege, hänge nämlich nicht nur davon ab, ob sie sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als notwendig herausstelle und keine besonderen Kosten erfordere; es sei dabei vielmehr insbesondere auch zu

berücksichtigen, ob der Schaden, der aus einer derartigen, von einem Wohnungseigentümer angestrebten Maßnahme den übrigen Wohnungseigentümern erwachse, nicht unverhältnismäßig größer sei als der vom Antragsteller erwartete Nutzen. Bei der Beurteilung der Frage, ob es sich bei der beantragten Einsetzung eines Siphons in den Wasserablauf um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handle, sei daher nicht nur die Möglichkeit des Einbaues eines gegen Verstopfung und Gefrieren gesicherten Siphons und der Aufwand in Anschlag zu bringen, der für die Sanierung der durch diesen Einbau in den darunterliegenden Wohnungen allenfalls eintretenden Schäden erforderlich sein würde. Bisher sei nämlich, wie das Verfahren ergeben habe, durch das wegen des eingebauten Siphons in die unter der Dachterrasse gelegenen Wohnungen eingedrungene Wasser ein Schaden von 24 000 S entstanden.

Auch diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Das Rekursgericht hat mit Recht darauf hingewiesen, daß das Erstgericht vor der neuen Entscheidung über den gegenständlichen Antrag noch eingehender zu klären haben wird, ob die vom Antragsteller begehrten Arbeiten, die zur Beseitigung der Geruchsbelästigung führen sollen, zweckmäßig sind und welche Kosten sie erfordern um beurteilen zu können ob sie sich im Rahmen der ordentlichen Verwaltung halten. Damit wurde bereits hinreichend deutlich gemacht, daß die begehrten Arbeiten - soll der Antragsteller mit seinem Antrag durchdringen - geeignet sein müssen, den vom Antragsteller angestrebten Zweck zu erreichen, ohne die Substanz des Hauses, insbesondere die unter der gegenständlichen Dachterrasse gelegenen Wohnungen, zu gefährden. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren herausstellen, daß nicht die vom Antragsteller bisher begehrten Arbeiten, sondern andere Vorkehrungen zur Beseitigung der Geruchsbelästigung notwendig sind, wird dem Antragsteller Gelegenheit zu geben sein, seinen Antrag mit Rücksicht darauf, daß es sich bei dem Verfahren nach § 26 WEG um ein antragsbedürftiges Verfahren handelt, für das auch § 405 ZPO gilt (Melchart, 208 f.), entsprechend zu modifizieren.

Die an sich zutreffenden Darlegungen des Rekursgerichtes sind dahin zu ergänzen, daß auch bei der Beurteilung der Frage, welcher Kostenaufwand den Rahmen der ordentlichen Verwaltung nicht überschreiten würde, kein allzu strenger Maßstab angelegt werden darf. Dies ergibt sich insbesondere aus der - gleichfalls den Rahmen der ordentlichen Verwaltung absteckenden - Bestimmung des § 14 Abs. 1 Z. 3 WEG, wonach zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit der Miteigentümer entscheidet, auch die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung gehört. Der von den Rechtsmittelwerbern in diesem Zusammenhang verlangten Berücksichtigung der Kosten, die durch die Behebung von infolge der Durchführung der begehrten Arbeiten allenfalls auftretenden Schäden entstehen können, ist dadurch der Boden entzogen, daß im gegenständlichen Verfahren nur für die Substanz des Hauses unschädliche Maßnahmen angeordnet werden dürften.

Es hat daher bei dem angefochtenen Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes zu verbleiben. Das Erstgericht wird seiner neuen Entscheidung allerdings in den Punkten, in denen die darin zum Ausdruck gebrachte Rechtsansicht von der oben dargelegten Rechtsauffassung des OGH abweicht, letztere zugrunde zu legen haben.

#### **Anmerkung**

Z52031

#### **Schlagworte**

Gemeinsame Teile und Anlagen einer Liegenschaft, Wasserablauf bei Eigentumswohnung

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1979:0050OB00004.79.0306.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19790306\_OGH0002\_0050OB00004\_7900000\_000

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

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)