jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2009/7/7 5Ob107/09k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.07.2009

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshof Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtsache des Antragstellers Hellwig K*****, vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Helene S*****, vertreten durch Dr. Ursula Xell-Skreiner, Rechtsanwältin in Wien, wegen §§ 32, 52 Abs 1 Z 9 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Februar 2009, GZ 38 R 203/08x-12, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

**Text**

Begründung:

Der Antragsteller und die Antragsgegnerin sind die (einzigen) Miteigentümer der Liegenschaft. Beide sind Wohnungseigentümer je einer Wohnung (102/427 bzw 103/427-Anteile), je einer Garage (je 15/427-Anteile) und je eines Wirtschaftsraums (20/427 bzw 12/427-Anteile) jeweils im „Haus 6". Die Antragsgegnerin ist weiters Wohnungseigentümerin einer Schwimmhalle (160/427-Anteile) in einem räumlich vom Wohnhaus getrennten Objekt.

Der Antragsteller begehrte - soweit im Revisionsrekursverfahren noch strittig - die Neufestsetzung des Verteilungsschlüssels gemäß § 32 WEG 2002 für Erhaltungs- und Reparaturkosten sowie für „übrige Betriebskosten" („Grundsteuer, Müllgebühren, Versicherungen usw") dahin, dass diese, soweit sie das Wohnhaus betreffen, von den Miteigentümern im Verhältnis der Anteile betreffend das Wohnhaus und im übrigen Umfang, nämlich betreffend die Schwimmhalle von der Antragsgegnerin alleine zu tragen seien.

Das Erstgericht wies (in Punkt 3. seines Sachbeschlusses) diesen Teil des erstinstanzlichen Sachantrags mit der wesentlichen Begründung ab, die Erhaltungsarbeiten und Reparaturen an der im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin stehenden Schwimmhalle seien ohnehin von dieser zu tragen, soweit sie nicht der Erhaltung der Gesamtliegenschaft dienten. Für Grundsteuer, Müllgebühr und Versicherungskosten seien „die Anteile der Objekte am Verbrauch nicht durch Messvorrichtungen ermittelbar".

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung Der Antragsteller habe keine Umstände aufgezeigt, die hinsichtlich der Erhaltungs- und Reparaturkosten die Festsetzung gesonderter Verrechnungskreise rechtfertigten. Der Umstand,

dass sich ein Wohnungseigentumsobjekt in einem anderen Gebäude befinde, rechtfertige allein nicht die Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels. Die Erhaltung der Bausubstanz und des äußeren Erscheinungsbildes liege im Interesse aller Miteigentümer und durch die Mittragung der Erhaltungskosten betreffend das Wohnhaus komme es zu einem Ausgleich. Eine Zuweisung der Grundsteuer für die Schwimmhalle könne nicht erfolgen, und eine verhältnismäßig höhere Kostenverursachung bei Müllgebühren und Versicherung durch die Schwimmhalle sei nicht behauptet worden.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 Euro übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Der Antragsteller macht in seinem außerordentlichen Revisionsrekurs geltend, die vom Rekursgericht bestätigte Abweisung seines Antrags auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels im Umfang des Punktes 3. des erstinstanzlichen Sachbeschlusses beruhe auf einem Ermessensexzess und es fehle bislang Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob eine im Wohnungseigentum stehende Schwimmhalle in einem selbstständigen, baulich getrennten Objekt eine Anlage im Sinn des § 32 Abs 6 WEG 2002 darstelle.

**Rechtliche Beurteilung**

Mit diesen Ausführungen macht der Antragsteller keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002) geltend:

1. Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 32 Abs 1 WEG 2002 gehören Erhaltungskosten der Liegenschaft, der darauf errichteten Gebäude und dort befindlicher Anlagen (nur) insoweit als sich diese auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder gemeinschaftliche Anlagen beziehen und nicht unmittelbar dem einzelnen Wohnungseigentümer für die Instandhaltung und Wartung seines Objekts zuzuordnen sind (vgl RIS-Justiz RS0112445; RS0082856; 5 Ob 154/08w = immolex 2009/72, 181 [Maier-Hülle] ; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 32 WEG 2002 Rz 20). Im letztgenannten Umfang muss daher die Antragsgegnerin ohnehin allein für die in ihrem Wohnungseigentum stehende Schwimmhalle aufkommen. Im Übrigen wird die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit für ein Objekt schon im Nutzwert und folglich in der Größe des Mindestanteils einen gewissen Niederschlag finden (vgl 5 Ob 81/94); eine längerfristig erheblich unterschiedliche Entwicklung der Liegenschaftsaufwendungen (hier: der nicht von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragenden Erhaltungskosten) für „Haus 6" einerseits und für Schwimmhalle andererseits zeigt der Antragsteller nicht konkret auf, sodass Anhaltspunkte für eine unvertretbare Ermessensübung (vgl dazu RIS-Justiz RS0109170; RS0107157) der Vorinstanzen nicht zu erkennen sind. Dass für eine Schwimmhalle „hohe Versicherungskosten" und „spezifischer Müll" anfielen, ist entgegen der Behauptung im Revisionsrekurs keine „Erfahrung des täglichen Lebens".

2. Unter einer „gesondert abzurechnenden Anlage" im Sinn des § 32 Abs 6 WEG 2002 sind (nur) Gemeinschaftseinrichtungen zu verstehen (vgl RIS-Justiz RS0069987; RS0083204; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 32 WEG 2002 Rz 50), nicht aber Wohnungseigentumsobjekte, die sich im alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Miteigentümers befinden (§ 2 Z 1 WEG 2002); schon aus diesem Grund kann die Schwimmhalle als selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt keine Gemeinschaftsanlage nach § 32 Abs 6 WEG 2002 darstellen.

Der Revisionsrekurs ist wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002) unzulässig und zurückzuweisen.

**Textnummer**

E91531

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00107.09K.0707.000

**Im RIS seit**

06.08.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

24.09.2012

**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