jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2018/5/15 5Ob228/17s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.05.2018

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragsteller 1. T***** S*****, 2. Ing. Mag. K***** G*****, beide vertreten durch die Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft OG in Wien, 3. E***** P*****, vertreten durch Mag. Nikolaus Vasak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. G*****, Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch die Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG in St. Pölten, 2. Dr. A***** F*****, 3. G***** L*****, 4. G***** K*****, 5. M***** E*****, 6. E***** V*****, 7. I***** N*****, wegen Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3 WEG), über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 31. August 2017, GZ 19 R 26/17k-35, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Neunkirchen vom 16. Februar 2017, GZ 23 Msch 4/15t, 23 Msch 3/15w-30, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Erstantragsgegnerin ist schuldig, den Erst- und Zweitantragstellern deren mit 460,40 EUR (darin 76,73 EUR USt) und der Drittantragstellerin deren mit 418,78 EUR (darin 69,79 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

**Text**

Begründung:

Die Parteien sind mit Ausnahme der Erstantragsgegnerin die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft mit dem Wohnhaus S*****straße 19, *****. Die Erstantragsgegnerin ist Verwalterin dieser und weiterer benachbarter Wohnungseigentumsanlagen. Sie ist zudem Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft, auf der sie eine Parkplatzanlage samt Stützmauer errichtet hat. Dieser Parkplatz wird seit jeher mit Zustimmung der Erstantragsgegnerin unter anderem von den Wohnungseigentümern der Liegenschaft S*****straße 19 benutzt. Eine ausdrückliche Vereinbarung über die Benutzung dieses Parkplatzes gibt es nicht. Die Errichtung dieser Parkplätze war notwendig, um von der Gemeinde die Benützungsbewilligung für das Wohnhaus S*****straße 19 zu erhalten.

Die Antragsteller begehrten die Überprüfung der von der Erstantragstellerin für das Jahr 2014 erstellten Rücklagen- und Betriebskostenabrechnung. Sie beanstanden die unter der Position „Baumeister“ verrechneten Kosten für die Sanierung der Stützmauer der Parkplatzanlage im Betrag von 6.178,57 EUR netto. Die Verrechnung der Aufwendungen

habe streng liegenschaftsbezogen zu erfolgen. Die Stützmauer und die Parkplatzanlage befänden sich aber zur Gänze auf der Liegenschaft der Erstantragsgegnerin. Eine Vereinbarung mit der Eigentümergemeinschaft oder den einzelnen Wohnungseigentümern, die Aufwendungen bzw die Instandhaltungskosten für die Parkplatzanlage zwischen den benachbarten Liegenschaften aufzuteilen, gebe es nicht. Der Parkplatz sei keine Gemeinschaftsanlage der Wohnungseigentumsanlage S*****straße 19 und könne von jedermann benutzt werden.

Die Erstantragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags und wandte ein, sie habe seit 1969 sukzessive die aus 78 Wohneinheiten bestehende Wohnhausanlage „Hochwaldsiedlung Semmering" errichtet. Die Wohnhausanlage S*****straße 19, die 8 Wohneinheiten umfasse, sei ein Teil der Wohnhausanlage „Hochwaldsiedlung". Im Zuge der Errichtung der Wohnhausanlage S*****straße 19 habe die Baubehörde der Erstantragsgegnerin mitgeteilt, dass der Nachweis über die Herstellung von 8 PKW-Standplätzen Vorbedingung für die Erteilung einer Benützungsbewilligung sei. Um die Benützungsbewilligung zu erhalten, habe die Erstantragsgegnerin auf der in ihrem Eigentum stehenden Nachbarliegenschaft die vorgeschriebene Parkplatzanlage samt Stützmauer errichtet. Diese Parkplatzanlage komme nur den Wohnungseigentümern zugute. Es handle sich daher um eine „Gemeinschaftsanlage" der Wohnungseigentümer im Sinn des § 32 WEG. Die Instandhaltungs- und Errichtungskosten, also die verwaltungsbezogenen Auslagen einer solchen Gemeinschaftsanlage hätten die Wohnungseigentümer auf Basis des vereinbarten Aufteilungsschlüssels gemeinsam zu begleichen. Da die Liegenschaften faktisch nicht getrennt seien, greife der Grundsatz nicht, dass Aufwendungen anderer Liegenschaften nicht in die Abrechnung aufgenommen werden dürften. Bereits vor Errichtung des Wohnungs-eigentumsvertrags sei in einem Hinweisblatt darauf hingewiesen worden, dass sämtliche Kosten für „Anlagen" von allen Wohnungseigentümern zu tragen seien. Dieses Hinweisblatt hätten die Wohnungseigentümer durch Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags akzeptiert. Abgesehen davon seien die Wohnungseigentümer schon aufgrund der faktischen Nutzung des Parkplatzes verpflichtet, die damit verbundenen Kosten zu tragen. Da die Erstantragsgegnerin selbst keinerlei Nutzen aus der Parkplatzanlage ziehe und die faktische und objektive Nutzung ausschließlich den Wohnungseigentümern zukomme, bestehe zu Gunsten der Wohnungseigentümergemeinschaft an der Nachbarliegenschaft als dienendes Gut eine nicht verbücherte Servitut hinsichtlich der Nutzung der Parkplatzanlage. Beide Liegenschaften seien ursprünglich im Eigentum der Erstantragsgegnerin gestanden. Die nach wie vor in ihrem Eigentum stehende Nachbarliegenschaft habe der Liegenschaft S*****straße 19 bereits vor der Veräußerung der Wohneinheiten gedient.

Das Erstgericht stellte fest, dass die Jahresabrechnung 2014 insofern unrichtig sei, als in der Rücklage unter der Position „Baumeister" ein Betrag von 6.178,57 EUR netto enthalten sei, und trug der Erstantragsgegnerin auf, binnen 14 Tagen eine entsprechend berichtigte Abrechnung zu legen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge. Die Aufnahme der Sanierungskosten der Stützmauer der Parkplatzanlage auf der Nachbarliegenschaft in die Rücklagen- und Betriebskostenabrechnung der Liegenschaft sei nicht korrekt. Ob der Parkplatz eine Gemeinschaftsanlage sei, wäre lediglich dann relevant, wenn es eine Vereinbarung gebe, dass die Abrechnungseinheit auch die im Eigentum der Erstantragsgegnerin befindliche Liegenschaft umfassen solle. Nach den Feststellungen bestehe aber weder eine Vereinbarung der Eigentümergemeinschaft mit der Erstantragsgegnerin betreffend die Benutzung des Parkplatzes noch eine (schriftliche und einstimmige) Vereinbarung der Wohnungseigentümer über eine abweichende Abrechnungseinheit als jene der Liegenschaft. Im Wohnungseigentumsvertrag selbst sei diesbezüglich keine Regelung getroffen worden. Lediglich in einem Beiblatt unter „Feststellungen und Hinweise" sei angeführt worden, dass für diesen Teil der Anlage fünf Parkplätze zur Verfügung stünden, die in der Reihenfolge der Anträge auf Nutzung zugeteilt würden und deren Nutzungsentgelt 150 ATS monatlich betragen solle. Dieses Hinweisblatt sei kein Teil des Wohnungseigentumsvertrags sondern eines Prospekts. Auch ein Beschluss der Wohnungseigentümer, eine andere Abrechnungseinheit als die Liegenschaft selbst zu vereinbaren, liege nicht vor. Abrechnungseinheit sei daher, wie im § 32 Abs 1 WEG vorgesehen, die Liegenschaft. Die Einbeziehung von Aufwendungen auf eine andere Liegenschaft bedürfe sowohl eines Rechtsgrundes als auch der Vereinbarung einer abweichenden Abrechnungseinheit. Der bloße faktische Nutzen der Parkplätze für die Liegenschaft der Wohnungseigentümer ersetze diese Voraussetzungen für die Aufnahme in die Abrechnung nicht. Das gelte auch für die Auflage der Baubehörde und die sich daraus ergebende Notwendigkeit einer Lösung der Parkplatzfrage. Die Auflage habe auf die privatrechtlichen Rechtsbeziehungen zwischen den Streitteilen keinen Einfluss. Die von der Erstantragsgegnerin behauptete nicht verbücherte Servitut bestehe nicht. Bei Übereignung einer zweier Liegenschaften desselben Eigentümers, von welchen eine offenkundig der anderen diene

und weiterhin dienen solle, entstehe zwar auch ohne Verbücherung eine Dienstbarkeit. Im Zeitpunkt der Übereignung des dienenden Grundstücks müssten jedoch Anlagen vorhanden sein, die den Zweck des Dienens offenkundig machten. „Dienen" bedeute, dass das dienende Grundstück für das herrschende Grundstück nützlich und bequem sei. Ob im Zeitpunkt des Erwerbs des dienenden Grundstücks Anlagen oder sonstige Einrichtungen vorhanden gewesen seien, die den Zweck des Dienens als offenkundig erkennen ließen, sei nicht vorgebracht, vom Erstgericht weder erörtert noch festgestellt. In rechtlicher Hinsicht sei dies jedoch nicht relevant. Die Nutzungsmöglichkeit des Parkplatzes möge zwar für den einzelnen parkenden Eigentümer – abhängig von den sonst vorhandenen Parkmöglichkeiten – bequem sein, nicht jedoch „für die Liegenschaft", weil die Benutzbarkeit der Liegenschaft im Allgemeinen und der einzelnen Wohnungen im speziellen durch diese Parkmöglichkeit weder erleichtert noch verbessert werde. Auch der festgestellte Inhalt des Hinweisblattes spreche insofern gegen eine Servitut (ebenso gegen das Vorliegen einer Gemeinschaftsanlage), zumal den Wohnungseigentümern darin in Aussicht gestellt worden sei, insgesamt fünf Parkplätze mieten zu können. Alle Sachen, an denen dem Berechtigten die Gewahrsame rechtsgeschäftlich überlassen worden sei, könnten nicht ersessen werden.

Das Rekursgericht sprach – in Stattgebung des Abänderungsantrags der Erstantragsgegnerin nach § 63 AußStrG – nachträglich aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle höchstgerichtliche Judikatur zur Frage der Qualifikation einer (Parkplatz-)Anlage auf einer nicht den Wohnungseigentümern gehörigen Nachbarliegenschaft einerseits infolge ausschließlicher Nutzung der Anlage durch die Eigentümer von zu einer Wohnhausanlage gehörenden Wohnungen und andererseits infolge einer behördlichen Auflage zur Errichtung dieser (Parkplatz-)Anlage zur Benutzung durch diese Wohnungseigentümer.

In ihrem Revisionsrekurs beantragt die Erstantragsgegnerin, die Entscheidung des Rekursgerichts abzuändern und den Antrag abzuweisen. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Antragsteller beantragen in ihren jeweiligen Revisionsrekursbeantwortungen, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 71 Abs 1 AußStrG) – nicht zulässig.

1.1. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen (§ 20 Abs 3 WEG). Die Abrechnung muss nicht nur ein rechnerisch richtiges, vollständiges und plausibles Zahlenwerk bilden, sondern in seinen einzelnen Positionen auch den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter entsprechen. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (5 Ob 14/16v; RIS-Justiz RS0117889, RS0119057). Im außerstreitigen Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3 WEG sind daher auch Fragen der Richtigkeit der Abrechnung im Sinn materieller Richtigkeit und Berechtigung von Forderungen als Vorfragen zu prüfen (RIS-Justiz RS0119057).

1.2. In diesem Verfahren ist daher zu prüfen, ob die von den Antragstellern gerügte Ausgabeposition der Abrechnung des Jahres 2014 durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt ist und daher als Aufwendung für die Liegenschaft iSd § 32 WEG zu qualifizieren ist (vgl 5 Ob 146/16f mwN).

2.1. „Aufwendungen" für die Liegenschaft iSd § 32 Abs 1 WEG sind alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen, die der Eigentümergemeinschaft erwachsen (5 Ob 10/13a; E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 32 WEG Rz 13, 14) und umfassen alle Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft im Zusammenhang stehen (Würth/Zingher/
Kovanyi II[23] § 32 WEG Rz 2).

2.2. Die Verrechnung der Aufwendungen hat streng liegenschaftsbezogen zu erfolgen; die Einbeziehung von Aufwendungen, die andere Liegenschaften betreffen, ist grundsätzlich unzulässig (5 Ob 62/04k; E.M. Hausmann aaO § 32 WEG Rz 15 und § 34 WEG Rz 16; Würth/Zingher/Kovanyi II[23] § 34 WEG Rz 5). Dieser Grundsatz wurde zwar in Fällen, in denen eine auf der Nachbarliegenschaft befindliche Anlage auch der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zugute kommt, durchbrochen (5 Ob 83/85 = RIS-Justiz RS0083168; 5 Ob 40/94; 5 Ob 41/94). Voraussetzung

dafür ist allerdings eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern der betreffenden Liegenschaften über die Tragung der Aufwendungen (5 Ob 62/04k; Würth/Zingher/Kovanyi II[23] § 32 WEG Rz 3; Würth in Rummel ABGB[3] § 32 WEG 2002 Rz 2). Auf ein solches Rechtsverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern verschiedener Liegenschaften ist die Bestimmung des § 32 WEG nicht anwendbar, die diesbezügliche Kostenverteilung fällt auch nicht in die Zuständigkeit des Außerstreitrichters (5 Ob 110/16m; 5 Ob 49/16s; RIS-Justiz RS0122485; RS0108572; RS0082696; Würth/Zingher/Kovanyi II[23] § 32 WEG Rz 3; E.M. Hausmann aaO § 32 WEG Rz 15).

3.1. Die Entscheidung des Rekursgerichts entspricht diesen von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs entwickelten Grundsätzen. Warum diese auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar sein sollen, vermag die Rechtsmittelwerberin nicht schlüssig darzulegen.

3.2. Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder der Eigentümergemeinschaft mit der Erstantragsgegnerin als Eigentümerin der Nachbarliegenschaft über die Nutzung der Parkplatzanlage und die Tragung der Aufwendungen für diesen besteht nicht. Eine allfällige Vereinbarung der Wohnungseigentümer einer von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheit iSd § 32 Abs 2 WEG beträfe im Übrigen immer nur die Bildung von Einheiten innerhalb der betreffenden Liegenschaft (5 Ob 49/16s mwN). Als Rechtsgrund für die Einbeziehung von Aufwendungen, die andere Liegenschaften betreffen, kommt zwar grundsätzlich auch eine Servitut in Betracht (vgl 5 Ob 206/07s; RIS-Justiz RS0123132; Würth/Zingher/Kovanyi II[23] § 32 WEG Rz 3). Die Voraussetzungen dafür, dass durch die Übereignung zweier Liegenschaften desselben Eigentümers, von welchen eine offenkundig der anderen dient und weiterhin dienen soll (vgl RIS-Justiz RS0011618; RS0119170), auch ohne Verbücherung eine Dienstbarkeit entstanden ist, hat die Erstantragsgegnerin – wie das Rekursgericht bereits festgehalten hat – nicht ausreichend konkret und schlüssig behauptet. Der Umstand, dass die Errichtung der Parkplätze Voraussetzung für die Erlangung der Benützungsbewilligung für die Wohnhausanlage war, schafft für sich allein keine privatrechtliche Grundlage dafür, nach der späteren Veräußerung der Wohneinheiten und Begründung von Wohnungseigentum die damit verbundenen (liegenschaftsfremden) Aufwendungen als Liegenschafts-aufwendungen zu qualifizieren. Die behördliche Auflage betraf die Schaffung von Parkraum per se; die Art, wie die Erstantragsgegnerin diese Forderung erfüllt hat, lag in ihrer Disposition. Auch die Tatsache, dass die Wohnungseigentümer diese Parkplätze faktisch nutzen, schafft keine Rechtsgrundlage dafür, die Aufwendungen für die Parkplatzanlage als von der Eigentümergemeinschaft zu tragende Aufwendungen für die Liegenschaft zu beurteilen. Im Übrigen widerspricht die Behauptung der Erstantragsgegnerin, die Parkplatzanlage diene allein den Wohnungseigentümern der Liegenschaft S*****straße 19, den erstgerichtlichen Feststellungen. Danach wird dieser Parkplatz mit Zustimmung der Erstantragsgegnerin nur unter anderem („ua“) von den Wohnungseigentümern der Liegenschaft S*****straße 19 benutzt.

3.3. Allein das Fehlen höchstgerichtlicher Rechtsprechung zu der hier zu beurteilenden Fallgestaltung begründet für sich noch nicht eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG (RIS-Justiz RS0102181, RS0110702, RS0107773). Das gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die für vergleichbare Sachverhalte entwickelten Grundsätze der Rechtsprechung auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind (RIS-Justiz RS0107773 [T3]), der Streitfall daher bereits mit Hilfe vorhandener Leitlinien höchstgerichtlicher Rechtsprechung gelöst werden kann und gelöst wurde (RIS-Justiz RS0042656 [T48], RS0042742 [T13]; vgl auch RS0118640).

4.1. Die Erstantragsgegnerin zeigt in ihrem Revisionsrekurs auch sonst keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf. Der Revisionsrekurs war daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen.

4.2. Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Die danach anzustellenden Billigkeitserwägungen rechtfertigen einen Kostenzuspruch, wenn – wie hier – in der Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen wurde. Die Bemessungsgrundlage dafür beträgt gemäß § 10 Z 3 lit b) sublit bb) RATG (nur) 2.500 EUR und der Einheitssatz (nur) 60 %.

**Textnummer**

E122066

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00228.17S.0515.000

**Im RIS seit**

15.07.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

05.11.2018

**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