

# TE OGH 2020/2/20 50b221/19i

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.02.2020

## 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 der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S\*\*\*\*\*gesmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Gudrun Ott-Sander, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin T\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wiener Neustadt, sowie die weiteren Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* und E\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* wegen § 37 Abs 3 iVm § 52 Abs 1 Z 3 und 6 WEG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 24. September 2019, GZ 19 R 31/19y-74, den

## Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist aufgrund des Kaufvertrags vom 6. 5. 2015 Miteigentümerin einer Liegenschaft in W\*\*\*\*\*, wobei mit ihren Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4 und dem Kfz-Abstellplatz 4 verbunden ist. Der Geschäftsführer und Alleingesellschafter der Antragsgegnerin, die die Verwalterin der Liegenschaft ist, ist zu weiteren Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, die übrigen Anteile stehen im Eigentum einer weiteren Gesellschaft. Noch vor Erwerb der Anteile durch die Antragstellerin haben die damaligen Eigentümer mit unbekämpftem Beschluss vom 19. 2. 2015 die im Beschluss näher genannten Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen beschlossen und die Antragsgegnerin mit deren Durchführung beauftragt. Die Antragsgegnerin hat diese mittels der Bestandteil des erstgerichtlichen Sachbeschlusses bildenden Eigentümerabrechnung in der Gesamtsumme von 163.711,20 EUR netto verrechnet.

Gegenstand des Verfahrens ist der Antrag auf Feststellung der inhaltlichen Unrichtigkeit dieser Abrechnung.

Das Erstgericht berichtigte die Eigentümerabrechnung hinsichtlich zweier Positionen (Holzbau und Mauerwerksabdichtung) auf eine Nettosumme von 152.169,20 EUR, wies das Begehren im Übrigen aber ab.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige, und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu.

## Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1. Die Antragstellerin sieht Klärungsbedarf zur Frage, ob die Eigentümergemeinschaft die Kosten einer Sanierung zu tragen habe, wenn ein Mehrheitseigentümer beschließe, nur Sanierungsarbeiten an den in seinem Eigentum stehenden Objekten vorzunehmen, und ob die nur aufgrund der Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts unter Einbeziehung allgemeiner Teile auflaufenden Kosten der Sanierung einer Allgemeinfläche tatsächlich nach Nutzwerten auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu verteilen seien. Sie nennt allerdings keine einzige höchstgerichtliche Entscheidung, von der das Rekursgericht abgewichen sein soll. Die pauschale Bekämpfung der Rechtsansicht des Rekursgerichts ohne Auseinandersetzung mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung genügt aber den an die gesetzmäßige Ausführung eines außerordentlichen Revisionsrekurses gestellten Anforderungen nicht (vgl RIS-Justiz RS0043654 [T12]). Im Übrigen geht diese Argumentation auch nicht vom festgestellten Sachverhalt aus, weshalb die darauf gegründete Rechtsrüge keine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen vermag (vgl RS0042779):

2.1. Der Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG ist weit auszulegen und umfasst auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind, dies gilt selbst dann, wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind (RS0083108 [T1]). Die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer wäre daher keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft (RS0109188 [T4]; 5 Ob 213/04s). Die ständige Judikatur stellt für die Abgrenzung zwischen Verwaltung und Änderung nach § 16 Abs 2 WEG auf die Frage ab, ob die ausschließlich allgemeine Teile betreffende Maßnahme im Gemeinschaftsinteresse oder im individuellen Interesse eines Wohnungseigentümers gelegen ist (5 Ob 44/17g; 5 Ob 216/15y). Ein Abweichen von dieser Judikatur ist nicht ersichtlich:

2.2. Die Vorinstanzen gingen davon aus, die horizontale Feuchtigkeitssperre habe der Erhaltung des gesamten Mauerwerks (und damit dem Interesse sämtlicher Wohnungseigentümer) gedient, zumal sich aus dem Sachverständigengutachten ergeben habe, dass die Herstellung des Sperrriegels gegen aufsteigende Feuchtigkeit als Begleitmaßnahme angezeigt war; andernfalls hätte die beschlossene Verputzsanierung bedingt durch die Feuchtigkeitsbelastung unabhängig von der Raumnutzung technisch und wirtschaftlich keinen Sinn gehabt. Die Kosten dieser Feuchtigkeitsisolierung unabhängig davon, wer die darüber und darunter liegenden Objekte nutzte, als solche einer Verwaltungsmaßnahme im Interesse der Eigentümergemeinschaft zu werten und daher in die Abrechnung aufzunehmen, begegnet daher keinen Bedenken.

2.3. Dass die Fassadensanierung einschließlich Anbringung eines Wärmedämmvollschatzes als Verwaltungsmaßnahme Gegenstand der Beschlussfassung der Mit- und Wohnungseigentümer sein konnte, bestreitet die Revisionsrekurswerberin zu Recht nicht. Die Ausführung dieser Maßnahme entsprach grundsätzlich der Beschlussfassung, die nur die Fassade des Altbestands betraf. Den Mehraufwand an zu behandelnder Fassadenfläche aufgrund der – nur im Interesse des Geschäftsführers der Antragsgegnerin erfolgten – Aufmauerung hat das Erstgericht ohnedies als nicht liegenschaftsbezogen aus der Abrechnung ausgeschieden.

2.4. Die Hoffläche ist – abgesehen von ausgewiesenen Kfz-Abstellflächen – nach der sich im Rahmen bisheriger Rechtsprechung haltenden Auffassung der Vorinstanzen allgemeiner Teil der Liegenschaft, sodass die Kosten der Asphaltierung bzw Sanierung dieser Fläche (mit Ausnahme von 175 m<sup>2</sup>, die dem Büro im Erdgeschoss zuzurechnen sind) von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind (vgl RS0082856 [T2] = RS0112445 [T5]). Zugangsweg und Rangierflächen der Abstellplätze sind nach den Feststellungen zwingend allgemeine Teile, zumal sie mehr als einem Wohnungseigentumsobjekt dienen und keine ausschließliche Benützung zulassen (RS0117164). Aufwendungen für deren Sanierung gehören zu Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 32 Abs 1 WEG 2002, die nach dieser Bestimmung mangels – hier nicht festgestellter – Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind (RS0013566). Auch insoweit ist den Vorinstanzen kein korrekturbedürftiger Fehler unterlaufen.

3. Der Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG).

#### Textnummer

E128010

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00221.19I.0220.000

**Im RIS seit**

17.05.2020

**Zuletzt aktualisiert am**

18.03.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

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