jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/12/13 5Ob168/18v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.12.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. D***** KG, 2. E***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Karl Benkhofer, Rechtsanwalt in Schwechat, gegen die Antragsgegner 1. D*****, 2. M*****, 3. Mag. C*****, vertreten durch die Lattenmayer, Luks & Enzinger GmbH in Wien, 4. Mag. B*****, 5. S*****, 6. C*****, 7. E*****, 8. Dr. H*****, 9. I*****, 10. Ing. J*****, 11. Mag. M*****, 12. Dr. A*****, 13. Dr. V*****, wegen § 52 Abs 1 Z 9 iVm § 32 Abs 5 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Mai 2018, GZ 39 R 36/18k-20, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 20. Oktober 2017, GZ 47 Msch 2/16v-16, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die Antragstellerinnen und die Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, KG *****. Das darauf errichtete Haus besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Mezzanin, vier Stockwerken und einem ausgebauten Dachgeschoß. Der Personenaufzug führt vom Erdgeschoß (Parterre) aus über das Mezzanin bis in das Dachgeschoß und hat in jedem Geschoß eine Ausstiegsstelle.

Mit den Miteigentumsanteilen der Erstantragstellerin ist das ausschließliche Nutzungsrecht an den im Erd- und Kellergeschoß des Hauses gelegenen Büroräumlichkeiten top I/III verbunden. Der Zugang zu diesen Räumlichkeiten ist nur von der Straße her möglich.

Mit den Anteilen der Zweitantragstellerin ist das Nutzungsrecht an dem im Mezzanin des Hauses gelegenen Büro top 3a und 3b verbunden. Der Büroeinheit top 3b ist ein Abteil im Kellergeschoß zugeordnet. Diese Büroräumlichkeiten sind sowohl mit dem Personenaufzug als auch über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar.

Mit den Miteigentumsanteilen der Siebentantragsgegnerin ist das ausschließliche Nutzungsrecht am Objekt W 1 verbunden. Dieses Objekt liegt im Parterre des Hauses; ihm ist kein Kellerabteil zugeordnet. Mit den Anteilen der Neuntantragsgegnerin ist das ausschließliche Nutzungsrecht am Büro V mit Balkon untrennbar verbunden.

Der Wohnungseigentumsvertrag vom 29. 10. 1996 enthält über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nachstehende Bestimmungen:

„1. Abweichend vom gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des WEG 1975 vereinbaren die Vertragspartner, dass die Aufteilung der Betriebskosten, des Verwaltungshonorars und der Instandhaltungskosten einschließlich der Beiträge zum Reparaturfonds (Rücklage nach § 16 WEG) und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht nach den Nutzwerten bzw Liegenschaftsanteilen, sondern nach dem jeweils im Mietrechtsgesetz in der jeweils geltenden Fassung normierten Aufteilungschlüssel erfolgt.

2. Die Kosten sind daher nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu tragen.

3. Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung dass diese Vereinbarung gemäß § 19 Abs 3 WEG 1975 im Lastenblatt der vertragsgegenständlichen Liegenschaft angemerkt werden kann."

Seit Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags hat sich die Nutzunsgmöglichkeit am Lift für das (im Eigentum der Neuntantragsgegnerin stehende) Objekt top V samt Balkon, das im Erdgeschoß und im Mezzanin gelegen ist, insofern geändert, als der ehemals bestehende Zugang zum Objekt im Mezzanin des Hauses verschlossen wurde, sodass das Objekt nunmehr nur noch vom Erdgeschoß aus betreten werden kann. Der Liftzugang im Mezzanin ist für die Erreichbarkeit des Objekts top V seit dem nicht mehr von Nutzen. Darüber hinaus gab es keine Änderungen der Nutzungsmöglichkeit an der Liftanlage.

Die Antragstellerinnen begehrten, den Verteilungsschlüssel für die Betriebs- und Instandhaltungskosten des Personenaufzugs dergestalt zu ändern, dass sie davon zur Gänze befreit werden. Während es bei der Erstantragstellerin schon an einer objektiven Nutzungsmöglichkeit fehle, bleibe die Nutzungsmöglichkeit der Zweitantragstellerin im Vergleich zu anderen Mit- und Wohnungseigentümern zurück, weil nur ein Geschoß zu überwinden sei. Den Mietern der Wohnungseigentumsobjekte Büro I/III sowie Büro top 3a und 3b seien bis zum Jahr 2012 auch keine Betriebs- und Instandhaltungskosten für den Personenaufzug vorgeschrieben worden. Aufgrund von Baumaßnahmen bestehe nunmehr vom Mezzanin kein Zugang mehr zum Objekt top V der Neuntantragsgegnerin.

Das Erstgericht wies das Begehren der Antragstellerinnen ab und änderte den Verteilungsschlüssel für die Betriebs- und Instandhaltungskosten des Personenaufzugs dahin ab, dass es die Neuntantragsgegnerin als Wohnungseigentümerin der top V von 4/5 von diesen Kosten befreite. Bestehe eine vertragliche Vereinbarung über die Verteilung der Kosten, könne das Gericht den Aufteilungsschlüssel nur bei einer danach eingetretenen wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit nach billigem Ermessen neu festsetzen. Demgegenüber sei nach der Rechtslage seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz keine inhaltliche Prüfung dahin vorzunehmen, ob eine solche Vereinbarung dem tatsächlichen Verhältnis der Nutzungsmöglichkeiten entsprochen habe. Eine erhebliche Änderung sei seit dem Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags nur hinsichtlich des Objekts top V der Neuntantragsgegnerin, nicht jedoch hinsichtlich jener der Antragstellerinnen eingetreten, sodass deren Begehren keine Berechtigung zukomme. Die (Neu-)Festsetzung des Verteilungsschlüssels durch gerichtliche Entscheidung erfolge gegen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer, ohne dass das Gericht inhaltlich an den Änderungsvorschlag gebunden wäre. Da Eigentümer von Wohnungen im Erdgeschoß auch dann nicht zur Gänze von den Aufwendungen für Personenaufzüge befreit werden könnten, wenn in höheren Stockwerken keine Räume liegen, die der allgemeinen Benützung dienten, sei die Neuntantragsgegnerin zu 4/5 und nicht zur Gänze von der Kostentragung zu befreien.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluss. Nach dem Wortlaut des Wohnungseigentumsvertrags bestehe kein Zweifel, dass eine Vereinbarung über die Aufteilung sämtlicher Liegenschaftsaufwendungen, also auch der Aufwendungen für den Lift, getroffen worden sei. Ob diese Regelung den bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags tatsächlich bestehenden Nutzungsmöglichkeiten entsprochen oder ein vom schriftlichen Vertragstext abweichender Parteiwille bestanden habe, sei ebenso wenig relevant, wie das Motiv für den Abschluss einer solchen Vereinbarung. Eine Änderung des Aufteilungsschlüssels sei nach § 32 Abs 5 WEG 2002, der inhaltlich dem § 19 Abs 3 WEG 1975 idF des 3. WÄG entspreche, nur dann möglich, wenn seit dem Abschluss der Vereinbarung eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit eingetreten sei. Das sei nur in Bezug auf das Objekt top V der Neuntantragsgegnerin der Fall, sodass eine Änderung des Aufteilungsschlüssels gegenüber dem vertraglich

vereinbarten Schlüssel nur hinsichtlich dieses Objekts in Betracht komme. Dadurch, dass die Neuntantragsgegnerin nicht zur Gänze, sondern nur zu 4/5 befreit werde, seien die Antragstellerinnen nicht beschwert.

Dagegen richtet sich der von der Drittantragsgegnerin beantwortete außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerinnen, der zur Klarstellung der Rechtslage zulässig und im Sinn des auf Aufhebung gerichteten Eventualbegehrens auch berechtigt ist.

Rechtliche Beurteilung

1.1 Die Wohnungseigentümer haben in dem im Jahr 1996 abgeschlossenen Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum eine Vereinbarung über die Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzflächen getroffen. Die Rechtsfolgen dieser Vereinbarung sind nach den im Zeitpunkt ihres Abschlusses geltenden Bestimmungen zu beurteilen (5 Ob 78/00g; 5 Ob 255/04t mwN).

1.2 Nach § 19 Abs 2 und 3 WEG 1975 idF des 3. WÄG (BGBl 1993/800) konnten sämtliche Miteigentümer einen von der Regel des Abs 1 leg cit abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine Abrechnungseinheit festlegen, ohne dass die noch in der Stammfassung dieser Gesetzesbestimmung enthaltene Überprüfung nach der objektiven Nutzungsmöglichkeit als Wirksamkeitsvoraussetzung vorgesehen gewesen wäre (5 Ob 199/11t; 5 Ob 81/18z; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht23 § 32 WEG Rz 7). Diese Regelung wurde in § 32 Abs 2 WEG 2002 weitgehend inhaltsgleich übernommen.

1.3 Die Antragstellerinnen bezweifeln im Revisionsrekurs nicht mehr, dass die im Wohnungseigentumsvertrag vom 29. 10. 1996 enthaltene Regelung eine nach § 19 Abs 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG (nunmehr § 32 Abs 2 WEG 2002) zulässige Vereinbarung über eine vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel abweichende Aufteilung der Kosten enthält.

2.1 Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats sind der Wohnungseigentumsvertrag, Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft und Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG 2002 nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut zu interpretieren (5 Ob 198/16b; RIS-Justiz RS0117165). Unerheblich sind daher die Ausführungen der Antragstellerinnen zu den „eigentlichen Intentionen" der damaligen Parteien des Wohnungseigentumsvertrags. Auch in der von ihnen zitierten Entscheidung 5 Ob 181/02g wird unter Verweis auf Vorjudikatur ausdrücklich festgehalten, dass bei einer solchen Vereinbarung „stets nur der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut [...] maßgeblich sein kann". Ohne Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, ob einzelnen Mietern von Wohnungseigentumsobjekten in der Vergangenheit Betriebskosten im Zusammenhang mit dem auf der Liegenschaft errichteten Lift verrechnet worden sind.

2.2 Zutreffend sind die Vorinstanzen daher davon ausgegangen, dass die im Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel gemäß (nunmehr) § 32 Abs 2 WEG 2002 auch die Betriebs- und Instandhaltungskosten des Personenaufzugs erfasst.

3.1 Eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach einer Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels erfordert nach § 32 Abs 5 WEG, wie bereits nach § 19 Abs 3 Z 1 WEG 1975 idF des 3. WÄG, eine nachfolgende wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten (5 Ob 235/10k; 5 Ob 199/11t; 5 Ob 81/18z ua; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 32 WEG Rz 43; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 32 WEG Rz 12). Das setzt eine Änderung der Sachverhaltsgrundlage im Vergleich zu jener bei Abschluss der Vereinbarung voraus. Ob das der Fall ist, hat der Antragsteller darzulegen. Insoweit trifft ihn auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren eine qualifizierte Behauptungspflicht (RIS-Justiz RS0070480 [T2]; 5 Ob 81/18z; E. M. Hausmann aaO Rz 43).

3.2 Die Antragstellerinnen haben eine solche wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit im Vergleich zu jener bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags behauptet, indem sie geltend machten, das Wohnungseigentumsobjekt der Neuntantragsgegnerin top V sei aufgrund von Baumaßnahmen nicht mehr vom Mezzanin aus, sondern nur noch über das Erdgeschoß erreichbar. Die Vorinstanzen haben diese Änderung auch als eine solche beurteilt, die zu einer Neufestsetzung des Verteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs 2 1. Fall WEG 2002 berechtigt, und die Neuntantragsgegnerin hinsichtlich ihres Eigentumsobjekts Eigentumsobjekts im Umfang von 4/5 (Anm: gemeint des auf sie sonst nach dem vereinbarten Schlüssel entfallenden Teils) von der Tragung der Kosten für den Personenaufzug befreit. Aus dem Begründungszusammenhang ihrer Entscheidungen lässt sich dazu entnehmen, dass sie die

Auffassung vertreten, eine gerichtliche (Neu-)Festsetzung des Aufteilungsschlüssels sei bei Vorliegen einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit nur in Bezug auf jenes Wohnungseigentumsobjekt vorzunehmen, auf das sich die Änderung bezieht. Das widerspricht dem Wesen einer Entscheidung nach § 32 Abs 5 WEG.

4.1 Zutreffend ist, dass es sich beim Verfahren auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels um eine sogenannte Regelungsstreitigkeit (dazu 5 Ob 459/97d; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht3 § 32 WEG Rz 47) handelt, bei der das Gericht nicht an den Antrag gebunden ist, sodass auch eine Entscheidung zu Lasten des Antragstellers zulässig ist (vgl dazu RIS-Justiz RS0013385 [T5]). Das ist Ausfluss der vom Gesetz angeordneten Anwendung billigen Ermessens bei der Festsetzung eines neuen Verteilungsschlüssels. Sowohl bei der Entscheidung infolge einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit Abschluss einer Vereinbarung, wie auch bei erheblich unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit bei gesetzlichem Aufteilungsschlüssel soll eine billige Lösung für alle Beteiligten gefunden werden. Liegen die Voraussetzungen für eine (Neu-)Festsetzung vor, ist daher in beiden Fällen des § 32 Abs 5 WEG ein für alle Mit- und Wohnungseigentümer geltender Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen zu finden (5 Ob 301/02d; vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 32 WEG Rz 8; E. M. Hausmann aaO § 32 WEG Rz 48).

4.2 Für beide Tatbestände des § 32 Abs 5 WEG gelten die selben Entscheidungsgrundsätze. Liegt daher eine wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit Abschluss einer Vereinbarung vor, ist auch im ersten Fall des § 32 Abs 5 WEG eine alle Mit- und Wohnungseigentümer erfasssende Entscheidung über den Verteilungsschlüssel zu treffen, die dem Grundsatz des billigen Ermesssens entsprechen muss. Für den zweiten Tatbestand des § 32 Abs 5 WEG hat der Senat bereits wiederholt ausgesprochen, dass allen betroffenen Mit- und Wohnungseigentümern Gelegenheit zu geben ist, eigene Nutzungsbeschränkungen geltend zu machen, wobei Verfahrensergebnisse nicht unberücksichtigt bleiben dürfen, aus denen erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit der Lifte resultieren (5 Ob 301/02d; 5 Ob 255/04t. Da die gerichtliche Festsetzung des Verteilungsschlüssels in beiden Fällen des § 32 Abs 5 WEG nach billigem Ermessen erfolgt, kommen diese Grundsätze auch zum Tragen, wenn im Fall einer Vereinbarung im Sinn des § 32 Abs 2 WEG nachträglich eine wesentliche Änderung eingetreten ist.

4.3 Umgelegt auf den vorliegen Fall folgt:

Trifft die Behauptung der Antragstellerinnen zu, wovon die Vorinstanzen übereinstimmend ausgegangen sind, dass sich seit Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags und des darin vereinbarten Aufteilungsschlüssels die Liftnutzungsmöglichkeit für die Neuntantragsgegnerin wesentlich geändert hat, weil der Zugang im Mezzanin zu deren Wohnungseigentumsobjekt verschlossen wurde, ist der Aufteilungsschlüssel nach billigem Ermessen für alle Anteilseigner binden (neu) festzusetzen, ohne dass es darauf ankäme, dass sich die Nutzungsmöglichkeiten für die Antragstellerinnen selbst wesentlich geändert haben; es genügt, dass das bei irgendeinem Wohnungseigentümer der Fall ist (vgl Spruzina in Schwimann, ABGB § 19 WEG [1975] Rz 28). Eine solche Entscheidung hat daher nicht nur die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Lifts für das Eigentumsobjekt der Neuntantragsgegnerin, sondern auch Nutzungsbeschränkungen der Antragstellerinnen zu enthalten.

4.4 Nach den bisherigen Feststellungen ist die objektive Nutzungsmöglichkeit des Lifts nicht nur für die Neuntantragsgegnerin, sondern auch für die Erstantragstellerin und die Siebentantragsgegnerin erheblich eingeschränkt, sodass bei der Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels auch insoweit eine Berücksichtigung angezeigt scheint. Ob allenfalls darüber hinaus Einschränkungen hinsichtlich der Liftnutzungsmöglichkeiten bestehen, lässt sich hingegen noch nicht beurteilen. Eine abschließende Entscheidung ist daher noch nicht möglich, weil Feststellungen über die Lage aller Objekte im Haus und deren Anteil an der objektiv möglichen Nutzung der Aufzugsanlage fehlen (5 Ob 255/04t).

5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 78 Abs 1 Satz 2 AußStrG. Die nach § 37 Abs 3 Z 17 MRG maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]),

Textnummer

E123987

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00168.18V.1213.000

Im RIS seit

24.02.2019

Zuletzt aktualisiert am

04.07.2019

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