

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

21.01.2003

Geschäftszahl

5Ob301/02d

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dietmar B*****, gegen die Antragsgegner alle anderen Mit- und Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage *****, unter Beteiligung der Hausverwaltung Peter M*****, wegen Abänderung des Aufwandschlüssels für Liftanlagen (§ 26 Abs 1 Z 8 WEG 1975), über den Rekurs der Wohnungseigentümer Claudia B*****, und Christian S*****, beide vertreten durch Schöpf Maurer & Bitschnau, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 10. Juli 2002, GZ 54 R 149/02d-24, mit dem infolge Rekurses der beiden genannten Wohnungseigentümer der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 6. März 2002, GZ 16 Msch 25/01k-14, aufgehoben wurde, den Beschluss gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Auf der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuchs ***** steht eine Wohnungseigentumsanlage mit den Grundstücksadressen E***** und E*****. Im B-Blatt der Grundbucheinlage sind insgesamt 346 Anteile, einer davon für den Antragsteller, eingetragen. Der 576/88580stel Anteil des Antragstellers ist mit Wohnungseigentum an der Wohnung W6 verbunden.

Die erwähnte Wohnungseigentumsanlage besteht aus zwei baulich getrennten, je 7-stöckigen Wohnblöcken mit den Hausbezeichnungen E***** und E*****. Beide Häuser verfügen über je ein Kellergeschoss; zwischen den Häusern befindet sich eine Tiefgarage. Der Antragsteller hat auf Grund eines Kaufvertrages aus dem Jahr 1988 die Eigentumswohnung W6 erworben. Er hat kein Interesse an der Nutzung der Tiefgarage, weil er für sein Auto außerhalb der Anlage eine andere Garagemöglichkeit hat. Es steht nicht fest, dass ihm an der Tiefgarage irgend ein Nutzungsrecht zusteht. In den jeweiligen Kellergeschossen der beiden Häuser befinden sich jeweils Allgemeinräumlichkeiten, und zwar zwei Trockenräume, zwei Waschküchen, ein Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum. Zu den Kellergeschossen kann man in jedem Haus über eine Stiege oder mit einem der beiden Lifte gelangen. In beiden Häusern fährt jeweils ein Lift auch in den Keller, während der jeweils andere Lift seine Talstation im Erdgeschoss hat. Beide Liftanlagen jedes der beiden Häuser fahren aber bis zum obersten Geschoss.

Der Antragsteller hat sich von Anfang an nicht weiters bemüht, zu den Allgemeinräumlichkeiten des Kellergeschosses Zugang zu erhalten. Er hat eine eigene Waschmaschine in seiner Wohnung, wäscht dort und trocknet die Wäsche auch dort.

Um zu seiner Wohnung zu gelangen, braucht der Antragsteller keine Liftfahrmöglichkeit in Anspruch zu nehmen. Durch eine Liftfahrt gestaltet sich der Weg zu seiner Wohnung nicht bequemer. Über das Kellergeschoss des Hauses 6a kann man auch in die Tiefgarage (die die beiden Hauskomplexe miteinander verbindet) gelangen. Es steht nicht fest, dass der Antragsteller mit seinem Haus- bzw Wohnungsschlüssel alle Allgemeinräumlichkeiten im Keller des Hauses 6a auf- und zusperrern könnte.

Am 25. 9. 2001 stellte der Antragsteller beim Erstgericht den Antrag, den für Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten geltenden Aufwandsschlüssel betreffend die zwei vorhandenen Personenaufzüge im Haus E***** dahingehend zu ändern, dass er diese Aufwendungen nicht zu tragen hat.

Das Erstgericht gab diesem Sachantrag insoweit statt, als es aussprach, dass der Antragsteller zu den Aufwendungen der beiden im Haus E***** existierenden Liftanlagen nur mehr 10 % der auf seinen Anteil entfallenden Kosten jenes Liftes beitragen müsse, der vom Kellergeschoss in das oberste Geschoss dieses Hauses fährt; für den zweiten Lift im Haus Nr. 6a, der vom Erdgeschoss bis in das oberste Geschoss fährt, habe der Antragsteller keine Aufwendungen zu tragen. Schließlich stellte das Erstgericht noch fest, dass der Antragsteller von den Aufwendungen für die Liftanlagen im Haus E*****, befreit sei.

Rechtlich meinte das Erstgericht, dass nach § 19 Abs 3 WEG die Möglichkeit bestehe, dass das Gericht nach billigem Ermessen den Aufteilungsschlüssel für Liegenschaftsaufwendungen neu festsetzen könne, wenn erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit vorliegen. Dies sei gerade bei einem Personenaufzug der Fall. Die Rechtsprechung habe immer wieder Abänderungen des Aufwandsschlüssels zugunsten jener Personen gestattet, die den Lift nicht entsprechend nützen konnten. Dabei komme es auf die objektive Nutzungsmöglichkeit der Liftanlage an; subjektive Momente - beispielsweise ein sportliches Verhalten - hätten außer Betracht zu bleiben. Der Antragsteller sei Wohnungseigentümer im Erdgeschoss und könne die Allgemeinräumlichkeiten im Keller objektiv nützen. Es komme nicht darauf an, ob er diese Räumlichkeiten nützen wolle oder tatsächlich benütze. Es komme daher auch nicht darauf an, ob er sich die Schlüssel dazu beschaffe. Nachdem eine der beiden Liftanlagen im Haus Nr. 6a bis in das Kellergeschoss fahre, könne der Antragsgegner nicht gänzlich von den Aufwendungen für diese Liftanlage befreit werden. Da er aber im Vergleich zu anderen Liftbenutzern des Hauses, die in den oberen Stockwerken wohnen, eine unverhältnismäßig geringere Benützerfrequenz bezüglich dieses Liftes aufwies, würde er in das Kellergeschoss fahren, sei dem Antragsteller eine überwiegende Befreiung auch von diesen Aufwendungen betreffend den Kellerlift zu gewähren. Hinsichtlich jenes Liftes, der im Hause Nr. 6a nicht in den Keller fährt, sei eine gänzliche Befreiung von den Kosten gerechtfertigt.

Dabei sei zu unterstellen, dass sich der Sachantrag des Antragstellers selbstverständlich auch auf die Kostenbefreiung bezüglich der Liftanlagen im Nachbarhaus Nr. 6 bezieht. Das von den Wohnungseigentümern Claudia B***** (die über 232/88580 Anteile mit Wohnungseigentum an W 24 verfügt) und Christian S***** (der gleichfalls über einen Anteil von 232/88580 mit Wohnungseigentum an W83 verfügt) angerufene Rekursgericht hob den Sachbeschluss der Erstgerichtes auf und verwies die Wohnrechtssache zur Ergänzung es Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es ging dabei von folgenden rechtlichen Erwägungen aus:

Vorauszuschicken sei, dass der Antrag, den der Antragsteller am 25. 9. 2001 beim Erstgericht gestellt hat, wohl nur so verstanden werden könne, dass der von ihm angestrebte geänderte Aufteilungsschlüssel alle Wohnungseigentümer betrifft. § 19 WEG sehe ja nicht die Befreiung eines einzelnen Wohnungseigentümers vor, sondern eine Änderung des Aufteilungsschlüssels auf Antrag eines Miteigentümers. Die Interessen der Miteigentümer würden selbstredend von der vom Antragsteller formulierten Antragstellung berührt, weil ja seine Befreiung von Liftaufwendungen gleichzeitig die Belastung der anderen Wohnungseigentümern bedeute (in diesem Sinne sei auch § 26 Abs 2 Z 2 WEG zu verstehen).

Zutreffend hätten die Rekurswerber in diesem Zusammenhang einen Verfahrensmangel geltend gemacht. Die Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels für die Liftkosten nach billigem Ermessen des Außerstreitrichters bedürfe eines alle Anteilseigner erfassenden Verteilungsschlüssels, was Feststellungen über die Lage aller Objekte im Haus und deren Anteil an der objektiven Nutzung der Liftanlage erfordere (OGH 5 Ob 460/97a). Dazu sei zu bedenken, dass Eigentümer von Erdgeschosswohnungen, abgesehen von einer Liftbenützung durch Hausbesorger oder Reinigungsunternehmen im Interesse aller Wohnungseigentümer, eine zumindest eingeschränkte Möglichkeit zur Benutzung eines Personenaufzuges haben, um Wasch- und Trockenräume sowie verschiedene technische Anlagen erreichen zu können. Weil derartige Anlagen typischerweise viel seltener als Wohnungen in Obergeschossen aufgesucht werden, sei es angemessen, die im Parterre wohnenden Miteigentümer zu vier Fünftel von der Tragung der Liftkosten auszunehmen (MietSlg 49.530).

Das Erstgericht habe im Ergebnis also richtig erkannt, dass ein Wohnungseigentümer in der Lage des Antragstellers lediglich 10 % der Aufwendungen von den beiden im Hause Nr. 6a vorhandenen Liftanlagen tragen werde müssen. Zu MietSlg 49.530 habe der Oberste Gerichtshof die Tragung von 20 % beim Vorhandensein offensichtlich nur einer Liftanlage für angemessen gehalten. Nachdem das Erstgericht in seinem Sachbeschluss den Antragsteller bis auf eine Kostentragung von 10 % bei der einen Liftanlage befreit, gleichzeitig aber ausgesprochen habe, dass der Antragsteller für die zweite Liftanlage im Hause Nr. 6a gar nichts zu zahlen hat, werde das Ergebnis nach Bereinigung der aufgezeigten Verfahrensmängel zu billigem sein.

Die Frage, ob nicht schon im Nutzwert einer Wohnung die unterschiedliche (gemeint: geminderte) Nutzungsmöglichkeit ausreichend berücksichtigt ist, sei in der letzten Zeit verneinend entschieden worden (WoBl 2000/196). Allerdings habe der OGH in WoBl 1998/101 ausgesprochen, dass die bei der Nutzwertfestsetzung bereits berücksichtigte unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit (im dortigen Fall einer Wohnungseigentumsgarage) bei einem vom Anteilsverhältnis abweichenden Aufteilungsschlüssel für die

gemeinschaftlichen Liegenschaftsaufwendungen nicht nochmals berücksichtigt werden dürfe. Im fortgesetzten Verfahren werde daher das Erstgericht die objektiven Nutzungsmöglichkeiten aller im Parterre wohnenden Miteigentümer zu erörtern haben (5 Ob 460/97a). Diese Erörterungspflicht müsse sich aber nicht auf die Nutzungsmöglichkeiten der in den anderen Geschossen wohnenden Miteigentümer erstrecken, sondern lediglich auf jene des Erdgeschosses. Bei darüber liegenden Geschossen sei nämlich die objektive Nutzungsmöglichkeit für alle Miteigentümer als gleich anzusehen, weil diese ja bereits für die Erreichung ihrer Wohnung die objektive Möglichkeit der Benutzung der Liftanlage hätten. Hier auf unterschiedliche Benutzungsmomente wie Häufigkeit, zurückgelegte Wegstrecke mit dem Lift etc abzustellen, würde dem Sinn des Gesetzes wohl widerstreiten.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Rekurs an den OGH zulässig sei. Die vom Rekursgericht vertretene Auffassung sei nämlich durchaus nicht gängige Rechtsprechung; aus der Rechtsprechung könnte auch Gegenteiliges abgeleitet.

Jene beiden Wohnungseigentümer, die schon Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss erhoben haben, fechten nunmehr auch den rekursgerichtlichen Sachbeschluss an. Ihr Rekurs zielt darauf ab, diese Entscheidung so abzuändern, dass der Sachantrag des Antragstellers zur Gänze abgewiesen werde.

Vom Antragsteller liegt dazu eine Rekursbeantwortung mit dem Antrag vor, dem gegnerischen Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, im Ergebnis jedoch nicht berechtigt. Das Hauptargument der Rechtsmittelwerber richtet sich gegen die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes, die Reduzierung des vom Antragsteller für die Liftkosten zu leistenden Beitrags auf 10 % jenes Aufwands, der nach dem Nutzwertschlüssel für einen von insgesamt vier Liften der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage zu tragen wäre (also grob gesprochen auf 2,5 % der Kosten, die auf andere Anteilseigner mit gleich großen Wohnungen entfallen), werde den Vorgaben der einschlägigen Judikatur gerecht. Dass dem nicht so ist, zeigt der Vergleich mit der vom Rekursgericht selbst zitierten Entscheidung MietSlg 49.530 (5 Ob 2423/96a = WoBl 1998, 310/203). Nach der genannten Entscheidung wurde es als vertretbar angesehen, die (anteilige) Belastung des Eigentümers einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung mit Liftkosten um 4/5 (also auf 20 % des ansonsten zu tragenden anteiligen Aufwands) zu reduzieren, wenn ein Hausbesorger oder ein Reinigungsunternehmen auch in seinem Interesse den Lift benützt und er selbst den Lift nutzen könnte, um im Keller gelegene Gemeinschaftsräume oder –anlagen zu erreichen. Genau diese Nutzungsmöglichkeiten stünden im konkreten Fall auch dem Antragsteller zur Verfügung, befinden sich doch im Keller der verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage mehrere Gemeinschaftsräume wie Waschküchen, Trocken-, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, wozu noch kommt, dass eine Wohnungseigentumsanlage, die so groß ist wie die vom Antragsteller bewohnte, erfahrungsgemäß nicht ohne professionelle Hausreinigung auskommt (nach der Aktenlage ist sogar ein Hausbesorger vorhanden). Dass der Antragsteller von diesen Nutzungsmöglichkeiten nicht Gebrauch macht, ist belanglos. Die Änderung des gesetzlich vorgegebenen Kostenverteilungsschlüssels setzt nämlich – wie schon die Vorinstanzen darlegten - gravierende Unterschiede in der objektiven Nutzbarkeit der kostenverursachenden Anlage (des betreffenden allgemeinen Teils der Liegenschaft) voraus (vgl 5 Ob 33/82 = MietSlg 35.644; 5 Ob 170/86 = MietSlg 39/7). Dass es ebenso vertretbar oder sogar mit dem judizierten Beispielfall vergleichbar sein sollte, den Antragsteller lediglich mit rund 2,5 % der nach dem Nutzwertschlüssel zu tragenden Liftkosten zu belasten, weil er nur einen von insgesamt vier Liften der Wohnungseigentumsanlage vernünftig nutzen könnte, ist nicht einzusehen. Abgesehen davon, dass die nach § 19 Abs 1 WEG 1975 aufzuteilenden Aufwendungen mangels Bildung einer besonderen Abrechnungseinheit die gesamte Liegenschaft – also auch alle vier

Liftanlagen – betreffen (vgl 5 Ob 78/93 = WoBl 1994, 223/64; 5 Ob

40/94 = MietSlg 46/14 ua), werden ja auch andere Wohnungseigentümer

sinnvoller Weise nur den ihnen bequemen Lift benützen, obwohl sie für die anderen mitzahlen. In einer Wohnungseigentumsanlage, die aus zwei baulich getrennten Häusern mit jeweils zwei Liften besteht, ist diese "Nutzungsaufteilung" sogar besonders augenfällig. Sie dient, wie die Rekurswerber zutreffend bemerken, letztlich sogar allen Wohnungseigentümern, weil sie die Benützungsfrequenz der einzelnen Lifte reduziert. Eine Reduzierung der nach dem Nutzflächenschlüssel auf den Antragsteller entfallenden Liftkosten um rund 95 % ist bei dieser Sachlage nicht zu rechtfertigen; als Maßstab der Kostenreduktion sind vielmehr – je nach dem Ergebnis der noch durchzuführenden Verfahrensergänzung – 80 % (wie in der Entscheidung MietSlg 49.530) bis 90 % des Kostenanteils von Eigentümern vergleichbar großer Wohnungen in höher gelegenen Stockwerken zu nehmen.

Insoweit sind die dem Erstgericht überbundenen rechtlichen Vorgaben tatsächlich zu ändern. Nicht zu folgen ist jedoch den Rechtsmittelwerbern darin, dass schon jetzt der Sachantrag des Antragstellers abzuweisen wäre. Soweit sie sich darauf berufen, dass die Änderung des Verteilungsschlüssels für Liftkosten in einem Fall wie dem gegenständlichen grundsätzlich abzulehnen und in einem vergleichbaren Fall auch schon tatsächlich versagt worden sei (5 Ob 19/01g = WoBl 2001/161 mit Anm von Call), ist ihnen entgegen zu halten, dass jedenfalls bei Eigentümern von Erdgeschosswohnungen eine Reduzierung der anteilig mitzutragenden Liftbetriebskosten

angezeigt ist, wenn sie den Lift im Wesentlichen nur für das Aufsuchen von Gemeinschaftsräumlichkeiten im Keller nutzen können (vgl MietSlg 35.644). Dass ihnen der Lift auch dafür zur Verfügung steht, Mitbewohner in anderen Geschossen zu besuchen, ist als zusätzliches Argument zu verwenden, sie nicht gänzlich von den Liftkosten zu befreien, erzwingt aber keineswegs ein Festhalten am gesetzlichen Nutzwertschlüssel. Im zu 5 Ob 19/01g entschiedenen Fall waren Besonderheiten zu berücksichtigen (etwa die Erreichbarkeit einer Dachterrasse), die hier nicht vorliegen, weshalb aus dieser Entscheidung für die Rekurswerber nichts zu gewinnen ist. Abzulehnen ist auch die Rechtsansicht der Rekurswerber, Abrechnungsschwierigkeiten stünden generell, insbesondere aber im konkreten Fall einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zugunsten des Antragstellers entgegen. Wäre dem so, hätte die in § 19 Abs 3 Z 1 WEG 1975 vorgesehene Möglichkeit, den Verteilungsschlüssel für Liegenschaftsaufwendungen bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit gerichtlich zu ändern, keinen sinnvollen Anwendungsbereich. Die im konkreten Fall geäußerten Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit gesonderter Stromzähler bzw des Auseinanderrechnens des Erhaltungsaufwands für die einzelnen Lifte sind durch die Klarstellung, dass der Antragsteller die Kosten aller Lifte der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage anteilig mitzutragen hat, ohnehin ausgeräumt. Sollten dennoch unüberwindliche Abrechnungsschwierigkeiten bestehen bleiben (die vorderhand nicht zu erkennen sind), könnten sie durch die gebotene Festsetzung des neuen Kostenverteilungsschlüssels "nach billigem Ermessen" (§ 19 Abs 3 WEG 1975) abgemindert werden.

Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang schließlich noch, dass die Berücksichtigung der Stockwerkslage bei der Festsetzung des Nutzwerts der Erdgeschosswohnungen (also auch jener des Antragstellers) einer Änderung des Verteilungsschlüssels für die Liftbetriebskosten keineswegs entgegensteht. Auch in diesem Punkt ist die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes durch die Judikatur gedeckt (5 Ob 177/00s = WoBI 2000, 361/196).

Gegen die dem Erstgericht im angefochtenen Aufhebungsbeschluss aufgetragene Berücksichtigung der Lift-Nutzungsmöglichkeiten anderer Erdgeschossbewohner der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage äußern die Rekurswerber insoweit Bedenken, als es im gegenständlichen Verfahren nur um die Prüfung des Begehrens des Antragstellers gehen könne und eine "Zwangsbeglückung" jener Wohnungseigentümer, die selbst kein Änderungsbegehren stellten, nicht vorgesehen sei. Die Notwendigkeit, Feststellungen über die Lage aller Objekte im Haus und deren Anteil an der objektiv möglichen Nutzung der Liftanlagen zu treffen, wie sie im gegenständlichen Fall dem Erstgericht aufgetragen wurden, ist jedoch schon durch die allfällige Festsetzung eines neuen, für alle Anteilseigner geltenden Verteilungsschlüssels für die Liftbetriebskosten bedingt. Dass allen davon betroffenen Mit- und Wohnungseigentümern Gelegenheit gegeben werden muss, eigene Nutzungsbeschränkungen geltend zu machen, und Verfahrensergebnisse nicht unberücksichtigt bleiben dürfen, aus denen die in § 19 Abs 3 WEG 1975 angesprochenen erheblichen Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit der Lifte resultieren, fordert nicht nur die Anwendung billigen Ermessens bei dieser Entscheidung, sondern auch der Umstand, dass ein möglichst beständiger Kostenverteilungsschlüssel gefunden werden soll. Immerhin bindet er auch Einzelrechtsnachfolger der am Verfahren beteiligten Mit- und Wohnungseigentümer. Der dem Erstgericht erteilte Auftrag zur Verfahrensergänzung entspricht deshalb gefestigter Judikatur (5 Ob 33/82 = MietSlg 35.644; 5 Ob 73/97i = EWr II/19/26; 5 Ob 460/97a = EWr II/19/48). Darin liegt keine "Zwangsbeglückung" iS einer Verletzung des Antragsprinzips; es ist vielmehr ein Gebot des Untersuchungsgrundsatzes, die Angelegenheit so umfassend zu erörtern, dass kein mögliches (Gegen-)Argument ungehört bleibt. Wenn von dieser zutreffenden Rechtsmeinung ausgehend die Verbreiterung der tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen als notwendig erachtet wurde, kann dem der OGH als reine Rechtsinstanz nicht entgegengetreten. Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Zu bemerken bleibt, dass das Erstgericht die Parteien des Verfahrens im Kopf der künftigen Sachentscheidungen anzuführen haben wird.