

Gerichtliche Entscheidungen

■ Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten

(Oberster Gerichtshof,
11.03.2021, 5 Ob 2/21m)

Ziel des Gesetzgebers war es kleinere und überschaubare Abrechnungseinheiten zu ermöglichen, um die in Großanlagen auftretenden Probleme leichter beherrschbar zu machen. Allein die von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheiten, ohne gleichzeitig entsprechend abweichende Abstimmungseinheiten einzurichten, bewähren sich in der Praxis aber regelmäßig nicht. Absicht des Gesetzgebers der Wohnrechtsnovelle 1999 war es, die Kombination aus korrespondierenden abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zu ermöglichen. Wenn die Möglichkeit von Abstimmungseinheiten bei der Vereinbarung von Abrechnungseinheiten nicht bedacht wurde, können auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach § 32 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 im Zusammenhalt mit § 52 Abs. 1 Z 9 zweiter Fall dieses Gesetzes ergänzend korrespondierende Abstimmungseinheiten geschaffen werden.

■ Unverändert geltende „durch Tradition“ entstandene Regelungen

(Oberster Gerichtshof,
02.09.2020, 5 Ob 125/20y)

Vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 konnten Benützungsvereinbarungen (= Sondernutzungsrechte) auch mündlich und konkludent durch jahrelange Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsart geschlossen werden. Das mit dem WEG 2002 eingeführte Schriftlichkeitsgebot des § 17 Abs. 1

WEG berührt den nach dem 30.06.2002 im Weg der Einzelrechtsnachfolge neu hinzutretenden Mit- und Wohnungseigentümer. Die Vereinbarung bleibt aber wirksam, wenn der Rechtsnachfolger, der seine Anteile nach diesem Zeitpunkt erwarb, mit schriftlichem Vertrag in die Rechtsstellung seines Vorgängers eintrat oder der von seinem Vorgänger (konkludent) übernommenen Verpflichtung schriftlich beiträt. Erst wenn feststeht, dass der Erwerber einen formgerechten Beitritt zu einer solchen Vereinbarung ablehnt, fällt die Wirksamkeit der Vereinbarung für alle Beteiligten weg. Eine mehrjährige Duldung durch Einzelrechtsnachfolger (z.B. Erben und Käufer) führte zu einem schlüssigen Eintritt in eine Benützungsvereinbarung. Die schriftliche Vereinbarung, einen Miteigentumsanteil mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen ihn sein Vorgänger besessen und benützt hat, zu übernehmen, ist in der Regel als Eintritt in die bestehende Benützungsvereinbarung anzusehen. Wurden daher gewisse Stellplätze ausschließlich durch Wohnungseigentümer genutzt, welche die Kosten für die Errichtung eines dieser Stellplätze schützenden Flugdachs getragen hatten und war diese ausschließliche Nutzung von den übrigen Wohnungseigentümern über längere Zeit (in diesem Fall 1991 bis 2003) geduldet oder akzeptiert, begegnet es nicht Bedenken, das Zustandekommen einer konkludenten Benützungsregelung zu bejahen. Siehe auch GdW-Informationen 3/2012 Seite 12 („Konkludente Benützungsregelung?“) und GdW-Informationen 4/2016 Seite 6ff („Strittiger Kostenverteilungsschlüssel“).

■ Unterlassungsklage gegen Wärmepumpe

(Oberster Gerichtshof,
20.10.2021, 6 Ob 171/21x)

Das durchgehende **tieffrequente Brummen oder Summen** einer an der Grenze aufgestellten Wärmepumpe, das am Nachbargrundstück im Garten und (bei gekippten oder geöffneten Fenstern) im Haus hörbar ist, stellt in einer ruhigen Wohngegend eine **wesentliche Beeinträchtigung** dar. Auch in seiner Entscheidung vom 25.11.2020 zu 9 Ob 56/20f führte der Oberste Gerichtshof ins Treffen, dass die Lärmemission einer Wärmepumpe eine Immission darstellt, gegen welche unter den Voraussetzungen der Ortsunüblichkeit und Wesentlichkeit vorgegangen werden kann.

■ Aufrechnungsverzicht gegen Akontozahlungen

(Oberster Gerichtshof,
24.03.2022, 5 Ob 14/22b)

Der Beitragspflicht der Wohnungseigentümer steht naturgemäß ein entsprechender Anspruch der Eigentümergemeinschaft gegenüber. Die Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen einschließlich der Beiträge zur Rücklage in angemessener Höhe und auch die Modalitäten der Einhebung gehören zum Aufgabenbereich des Verwalters. Solange die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine (abweichende) bindende Weisung erteilt, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Beiträge für die Mit- und Wohnungseigentümer bindend. Akontozahlungen können auch dann noch eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind, jedoch strittig ist, ob

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer