jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2007/5/8 5Ob22/07g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.2007

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solè als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Ing. Berndt K*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Maier, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Helga S*****, vertreten durch Dr. Karl Zach, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 3 iVm § 30 Abs 2 WEG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 30. Oktober 2006, GZ 17 R 224/06x-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 21. April 2006, GZ 18 Msch 25/05t-30, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solè als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Ing. Berndt K*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Maier, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Helga S*****, vertreten durch Dr. Karl Zach, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz 2, WEG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 30. Oktober 2006, GZ 17 R 224/06x-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 21. April 2006, GZ 18 Msch 25/05t-30, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin deren mit EUR 333,12 bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin EUR 55,52 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

**Text**

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 1218/2827 Anteilen, die Antragsgegnerin zu 1609/2827 Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer(in) der Liegenschaft EZ *****. Weitere Mit- und Wohnungseigentümer gibt es nicht. Dem Antragsteller kommt Wohnungseigentum an den zu B-LNR 3 genannten 1047/2827 Anteilen verbunden mit dem Geschäftslokal 2/Schauraum, Büro und Lager im Erdgeschoss und Büro im Obergeschoss (samt Garten) und an den zu B-LNR 4 genannten 171/2827 Anteilen verbunden mit der Wohnung Nr 5 im Obergeschoss zu. Diese Liegenschaftsanteile erwarb der Antragsteller von der Antragsgegnerin mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 2. 8. 1993 samt Nachtrag vom 28. 10. 1993. Die dargestellten Widmungen entsprechen auch der bau- und gewerberechtlichen Widmung dieser Objekte.

Im Bauplan aus dem Jahr 1990 ist beim Objekt des Antragstellers im Erdgeschoss im vorderen Teil als Widmung „Schauraum" und im hinteren Teil „Lager" vermerkt. Die neben dem Objekt des Antragstellers liegende Grundfläche ist als „Einfahrt" bezeichnet. In einer von der Antragsgegnerin im Herbst 2004 beantragten baurechtlichen Bewilligung betreffend ausschließlich einen Zubau, der nicht im Wohnungseigentum des Antragstellers steht, wurden die im Wohnungseigentum des Antragstellers gelegenen Räumlichkeiten unrichtig bezeichnet, nämlich das Geschäftslokal Nr 2, Schauraum und Büro als „Lager" und die Wohnung Nr 5 als „zwei Büroräume, zwei Umkleideräume, ein Abstellraum und ein Gang".

Im Zug des Baubewilligungsverfahrens in den Jahren 2004/2005 befasste sich die Baubehörde nicht mit dem bereits bewilligten Altbestand, sondern nur mit dem noch nicht bewilligten Objekt der Antragsgegnerin. Dementsprechend bezieht sich der Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Breitenfurt vom 27. 10. 2004 auch nicht auf andere Gegenstände, insbesondere nicht auf Objekte, die im Wohnungseigentum des Antragstellers stehen. Mit dem verfahrenseinleitenden, auf die „Dominatorregelung" des § 30 Abs 2 WEG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, der Antragsgegnerin solle aufgetragen werdenIm Zug des Baubewilligungsverfahrens in den Jahren 2004/2005 befasste sich die Baubehörde nicht mit dem bereits bewilligten Altbestand, sondern nur mit dem noch nicht bewilligten Objekt der Antragsgegnerin. Dementsprechend bezieht sich der Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Breitenfurt vom 27. 10. 2004 auch nicht auf andere Gegenstände, insbesondere nicht auf Objekte, die im Wohnungseigentum des Antragstellers stehen. Mit dem verfahrenseinleitenden, auf die „Dominatorregelung" des Paragraph 30, Absatz 2, WEG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, der Antragsgegnerin solle aufgetragen werden

a) die von ihr erwirkte Änderung der Widmung der Wohnungseigentumsobjekte des Antragstellers dahin rückgängig zu machen, dass die im Eigentum des Antragstellers stehenden Anteile und das damit verbundene Wohnungseigentum wiederum als „Geschäftslokal 2, Schauraum und Büro" bzw „Wohnung Nr 5" gewidmet werden;

b) aufzutragen, jede Widmung oder Verwendung der Einfahrt der Liegenschaft EZ 2356 KG Breitenfurt als „Durchfahrt" sowie jede diesbezügliche Baumaßnahme zu unterlassen.

Als anspruchsbegründend brachte er vor:

Durch die vorgenommene Widmungsänderung seien für ihn schwerwiegende Nachteile eingetreten, weil eine jederzeitige Überprüfung durch die Gewerbebehörde bis zu einer Sperre seines Betriebes möglich sei. Darüber hinaus sehe die Genehmigung des Bauvorhabens der Antragsgegnerin die Nutzung des neben den Büroräumlichkeiten des Antragstellers liegenden Transportwegs zu seinem Lager als „Durchfahrt" vor. Die Verwendung zu Zwecken der Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen würde aber für den Antragsteller eine unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigung bei Benützung seiner Objekte mit sich bringen und die widmungsgemäße Verwendung seiner Objekte auf unzumutbare Weise stören. Seit Erwerb seines Mit- und Wohnungseigentums stehe der vor der „Garage" gelegene Gartenteil in seinem Alleineigentum; er habe niemandem daran Rechte eingeräumt, weshalb das Erreichen der „Garage" über diesen Grundstreifen ausschließlich ihm zustehe. Eine Umwidmung in „Einfahrt" sei unrichtig und widerspreche den tatsächlichen Verhältnissen und Vereinbarungen bei Wohnungseigentumsbegründung.

Die Antragsgegnerin beantragte Abweisung des Antrags und bestritt jegliche Beeinträchtigung des Antragstellers durch die von ihr gestellten Anträge im Bauverfahren. Sie habe nur entsprechend der Aufforderung der Marktgemeinde Breitenfurt einen Einreichplan eingereicht, mit dem die Bebauung aus dem Jahr 1991 baubehördlich bewilligt werden solle. In die Rechtsposition des Antragstellers werde in keiner Weise eingegriffen. Insbesondere habe sie nicht um Umbauarbeiten angesucht oder irgendwelche Vorbereitungen dafür getroffen.

Zwischen den Wohnungseigentumsobjekten befinde sich eine Einfahrt, die laut Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag keinem der beiden Wohnungseigentümer ausschließlich zugeordnet sei, sondern in gemeinsamer Benützung stehe. Der Antragsteller könne sich nicht auf sein Recht zu einer ausschließlichen Benützung berufen. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft durch den Antragsteller sei die Einfahrt als Durchfahrt bewilligt gewesen. Sie diene auch als Durchfahrt in die dahinter gelegenen Hallen der Antragsgegnerin. Der Begriff „Durchfahrt" sei schon deshalb zutreffend, weil an deren Ende ein weiteres großes Tor angebracht sei, durch das man in die Hallen der Antragsgegnerin einfahren könne.

Im Weiteren sei die Darstellung des Antragstellers über seinen Gartenanteil unrichtig, vor der Garage gebe es keinen Garten, sondern vielmehr einen Parkplatz. Auch dieser werde vom Antragsteller nicht allein genützt. Die als „Garage" bezeichnete Räumlichkeit werde gemeinsam benützt.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen wies das Erstgericht das Klagebegehren ab.

Ein unverhältnismäßiger Eingriff der Antragsgegnerin sei schon deshalb zu verneinen, weil nach der Verwaltungspraxis der Marktgemeinde Breitenfurt die im Einreichplan vorgenommenen Widmungsänderungen der Wohnungseigentumsobjekte des Antragstellers keinerlei baurechtliche Bedeutung hätten. Dies entspreche § 19 Abs 1 Z 2 NÖ BauO, wonach nur bei den vom Bauvorhaben bzw der Bewilligung betroffenen Objekten eine Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks erforderlich sei. Ein Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren, das sich nur auf jene Gegenstände beziehe, hinsichtlich derer eine Baubewilligung angestrebt werde. Eine falsche Bezeichnung der Zweckwidmung anderer Objekte habe daher keinerlei rechtliche Bedeutung.Ein unverhältnismäßiger Eingriff der Antragsgegnerin sei schon deshalb zu verneinen, weil nach der Verwaltungspraxis der Marktgemeinde Breitenfurt die im Einreichplan vorgenommenen Widmungsänderungen der Wohnungseigentumsobjekte des Antragstellers keinerlei baurechtliche Bedeutung hätten. Dies entspreche Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ BauO, wonach nur bei den vom Bauvorhaben bzw der Bewilligung betroffenen Objekten eine Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks erforderlich sei. Ein Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren, das sich nur auf jene Gegenstände beziehe, hinsichtlich derer eine Baubewilligung angestrebt werde. Eine falsche Bezeichnung der Zweckwidmung anderer Objekte habe daher keinerlei rechtliche Bedeutung.

Was die behauptete Nutzungsänderung der neben dem Objekt des Antragstellers gelegenen Fläche betreffe, komme deren Bezeichnung im Baubewilligungsverfahren ebenfalls keine Bedeutung zu. § 30 Abs 2 WEG beziehe sich nur auf Verwaltungsmaßnahmen, die von der Mehrheit der Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der Minderheitseigentümer gesetzt werden könnten, nicht jedoch auf Maßnahmen die zu ihrer rechtlichen Wirksamkeit ohnedies der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürften, wie etwa einer Benützungsregelung im Sinn des § 17 WEG. Ein einseitiges Abgehen von einer Benützungsregelung sei auch dem Mehrheitseigentümer rechtlich nicht möglich. Das Vorbringen des Antragstellers sei aber dahin zu verstehen, dass er ein einseitigen Abgehen der Antragsgegnerin von einer bestehenden Benützungsregelung behaupte. Eine solche Vorgangsweise könnte ohnedies nicht nach § 30 Abs 2 WEG bekämpft werden.Was die behauptete Nutzungsänderung der neben dem Objekt des Antragstellers gelegenen Fläche betreffe, komme deren Bezeichnung im Baubewilligungsverfahren ebenfalls keine Bedeutung zu. Paragraph 30, Absatz 2, WEG beziehe sich nur auf Verwaltungsmaßnahmen, die von der Mehrheit der Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der Minderheitseigentümer gesetzt werden könnten, nicht jedoch auf Maßnahmen die zu ihrer rechtlichen Wirksamkeit ohnedies der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürften, wie etwa einer Benützungsregelung im Sinn des Paragraph 17, WEG. Ein einseitiges Abgehen von einer Benützungsregelung sei auch dem Mehrheitseigentümer rechtlich nicht möglich. Das Vorbringen des Antragstellers sei aber dahin zu verstehen, dass er ein einseitigen Abgehen der Antragsgegnerin von einer bestehenden Benützungsregelung behaupte. Eine solche Vorgangsweise könnte ohnedies nicht nach Paragraph 30, Absatz 2, WEG bekämpft werden.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass sich das in § 30 Abs 2 WEG normierte Kontrollrecht nur auf Verwaltungsmaßnahmen des Mehrheitseigentümers erstrecke, die für den Minderheitseigentümer einen unverhältnismäßigen Nachteil entstehen ließen. Nicht jede Interessenkollision zwischen Mehrheits- und Minderheitseigentümer könne dieser Regelung unterstellt werden. Da der nur in der Missbrauchsvermeidung gelegene Zweck der Norm eine restriktive Handhabung gebiete, sei ein gerichtlicher Eingriff in die Verwaltungsführung des Mehrheitseigentümers nur dann gerechtfertigt, wenn die Verhältnismäßigkeit zwischen dem Interesse der gesamten Eigentümergemeinschaft an einer Maßnahme und der dem Einzelnen aus ihr ewachsenden Beeinträchtigung gravierend gestört sei. Bei der Frage der Zulässigkeit einer Widmungsänderung sei zunächst auf die dem Wohnungseigentumsvertrag zugrundeliegende Widmung der Objekte abzustellen (RIS-Justiz RS0119528). Eine Nutzwertfestsetzung ändere keineswegs die baurechtliche Widmung oder Konzessionierung eines Objekts, sondern spreche lediglich im Rahmen einer Vorfragenbeurteilung über die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objekts ab, und zwar ausschließlich unter den in § 1 WEG angeführten Gesichtspunkten (RIS-Justiz RS0108548). Jede Zulässigkeit einer Widmungsänderung könne nur durch Gegenüberstellung der gültigen Widmung des betreffenden Objekts mit der beabsichtigten Verwendung beurteilt werden. Schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer verpflichte den änderungswilligen Wohnungseigentümer, die Zustimmung der

anderen oder aber die Genehmigung durch den Außerstreitrichter einzuholen. Tue er dies nicht oder setze er sich über den Widerspruch eines anderen Miteigentümers hinweg, handle er in unerlaubter Eigenmacht und könne im streitigen Rechtsweg zur Beseitigung der Änderung verhalten werden (RIS-Justiz RS0083156). Baurechtliche oder raumordnungsrechtliche „Widmungen" definierten die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht (RIS-Justiz RS0120725). Die dingliche Wirkung eines baurechtlichen Bescheids beziehe sich nur auf die durch ihn begründeten Rechte und Pflichten. Das bedeute im vorliegenden Fall, dass von der Wirkung der Baubewilligung vom 27. 10. 2004 ausschließlich der tatsächlich bereits jahrelang existierende Zubau umfasst gewesen sei. Dagegen vermöge der Antragsteller keine Einwände vorzubringen .Auf die zwischen den Streitteilen vereinbarte vertragliche Widmung der Wohnungseigentumsobjekte würden dadurch keinerlei Auswirkungen erzielt.Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass sich das in Paragraph 30, Absatz 2, WEG normierte Kontrollrecht nur auf Verwaltungsmaßnahmen des Mehrheitseigentümers erstrecke, die für den Minderheitseigentümer einen unverhältnismäßigen Nachteil entstehen ließen. Nicht jede Interessenkollision zwischen Mehrheits- und Minderheitseigentümer könne dieser Regelung unterstellt werden. Da der nur in der Missbrauchsvermeidung gelegene Zweck der Norm eine restriktive Handhabung gebiete, sei ein gerichtlicher Eingriff in die Verwaltungsführung des Mehrheitseigentümers nur dann gerechtfertigt, wenn die Verhältnismäßigkeit zwischen dem Interesse der gesamten Eigentümergemeinschaft an einer Maßnahme und der dem Einzelnen aus ihr ewachsenden Beeinträchtigung gravierend gestört sei. Bei der Frage der Zulässigkeit einer Widmungsänderung sei zunächst auf die dem Wohnungseigentumsvertrag zugrundeliegende Widmung der Objekte abzustellen (RIS-Justiz RS0119528). Eine Nutzwertfestsetzung ändere keineswegs die baurechtliche Widmung oder Konzessionierung eines Objekts, sondern spreche lediglich im Rahmen einer Vorfragenbeurteilung über die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objekts ab, und zwar ausschließlich unter den in Paragraph eins, WEG angeführten Gesichtspunkten (RIS-Justiz RS0108548). Jede Zulässigkeit einer Widmungsänderung könne nur durch Gegenüberstellung der gültigen Widmung des betreffenden Objekts mit der beabsichtigten Verwendung beurteilt werden. Schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer verpflichte den änderungswilligen Wohnungseigentümer, die Zustimmung der anderen oder aber die Genehmigung durch den Außerstreitrichter einzuholen. Tue er dies nicht oder setze er sich über den Widerspruch eines anderen Miteigentümers hinweg, handle er in unerlaubter Eigenmacht und könne im streitigen Rechtsweg zur Beseitigung der Änderung verhalten werden (RIS-Justiz RS0083156). Baurechtliche oder raumordnungsrechtliche „Widmungen" definierten die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht (RIS-Justiz RS0120725). Die dingliche Wirkung eines baurechtlichen Bescheids beziehe sich nur auf die durch ihn begründeten Rechte und Pflichten. Das bedeute im vorliegenden Fall, dass von der Wirkung der Baubewilligung vom 27. 10. 2004 ausschließlich der tatsächlich bereits jahrelang existierende Zubau umfasst gewesen sei. Dagegen vermöge der Antragsteller keine Einwände vorzubringen .Auf die zwischen den Streitteilen vereinbarte vertragliche Widmung der Wohnungseigentumsobjekte würden dadurch keinerlei Auswirkungen erzielt.

Damit sei aus der Vorgangsweise der Antragsgegnerin ein Nachteil im Sinn des§ 30 Abs 2 WEG für den Antragsteller auszuschließen. Das habe zur Antragsabweisung zu führen.Damit sei aus der Vorgangsweise der Antragsgegnerin ein Nachteil im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, WEG für den Antragsteller auszuschließen. Das habe zur Antragsabweisung zu führen.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig, weil, soweit überblickbar, höchstgerichtliche Judikatur zu potentiellen zivil-, bau- und gewerbebehördlichen Auswirkungen von Widmungsänderungen in Einreichplänen fehle.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Antragsstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag zwecks Verfahrensergänzung durch das Rekursgericht bzw das Erstgericht gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragte den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist zwar nicht aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig, doch deshalb, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zum Umfang der nach § 30 Abs 2 WEG überprüfbaren Maßnahmen besteht.Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist zwar nicht aus dem vom Rekursgericht bezeichneten

Grund zulässig, doch deshalb, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zum Umfang der nach Paragraph 30, Absatz 2, WEG überprüfbaren Maßnahmen besteht.

Der Revisionsrekurs ist jedoch nicht berechtigt.

Schon durch die WRN 1999 wurde mit § 13a Abs 2 WEG 1975 ein neues Minderheitsrecht auf gerichtliche Kontrolle der Verwaltungsführung geschaffen, das grundsätzlich den gesamten Bereich der ordentlichen (für die außerordentliche Verwaltung gälte ohnedies § 29 bzw §§ 834 f ABGB) Verwaltung erfasst und sich sowohl auf Verwaltungshandlungen als auch auf Unterlassungen durch den dominierenden Eigentümer erstreckt (vgl J. Stabentheiner in WoBl 1999, 285 [300 f]). Gleichlautend wurde die Bestimmung in § 30 Abs 2 WEG 2002 übernommen. Auch hier gilt, dass dieses Minderheitsrecht gegenüber einem Dominator in der Eigentümergemeinschaft ein Recht auf gerichtliche Kontrolle der Verwaltungsführung darstellt. Grundsätzlich erfasst es den gesamten Bereich der Verwaltung, bezieht sich sowohl auf Verwaltungshandlungen als auch auf Unterlassungen durch den dominierenden Eigentümer, gleich viel, ob diese Akte unmittelbar oder mittelbar, dh durch entsprechende Weisung an den Verwalter gesetzt werden (vgl A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Rz 47 zu § 30 WEG). Dieses Kontrollrecht ist noch dadurch eingeschränkt, dass es nur für den Fall besteht, dass einem Minderheitseigentümer durch Gestionen des dominierenden Mehrheitseigentümers ein unverhältnismäßiger Nachteil entstehen würde.Schon durch die WRN 1999 wurde mit Paragraph 13 a, Absatz 2, WEG 1975 ein neues Minderheitsrecht auf gerichtliche Kontrolle der Verwaltungsführung geschaffen, das grundsätzlich den gesamten Bereich der ordentlichen (für die außerordentliche Verwaltung gälte ohnedies Paragraph 29, bzw Paragraphen 834, f ABGB) Verwaltung erfasst und sich sowohl auf Verwaltungshandlungen als auch auf Unterlassungen durch den dominierenden Eigentümer erstreckt vergleiche J. Stabentheiner in WoBl 1999, 285 [300 f]). Gleichlautend wurde die Bestimmung in Paragraph 30, Absatz 2, WEG 2002 übernommen. Auch hier gilt, dass dieses Minderheitsrecht gegenüber einem Dominator in der Eigentümergemeinschaft ein Recht auf gerichtliche Kontrolle der Verwaltungsführung darstellt. Grundsätzlich erfasst es den gesamten Bereich der Verwaltung, bezieht sich sowohl auf Verwaltungshandlungen als auch auf Unterlassungen durch den dominierenden Eigentümer, gleich viel, ob diese Akte unmittelbar oder mittelbar, dh durch entsprechende Weisung an den Verwalter gesetzt werden vergleiche A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Rz 47 zu Paragraph 30, WEG). Dieses Kontrollrecht ist noch dadurch eingeschränkt, dass es nur für den Fall besteht, dass einem Minderheitseigentümer durch Gestionen des dominierenden Mehrheitseigentümers ein unverhältnismäßiger Nachteil entstehen würde.

Das bedeutet jedoch nicht, dass dieses Kontrollrecht immer schon dann eingesetzt werden könnte, wenn schutzwürdige Interessen aus dem Gemeinschaftsverhältnis eines Minderheitseigentümers beeinträchtigt werden. Sind Handlungen und Unterlassungen des Mehrheitseigentümers, welche die Interessen der anderen Miteigentümer beeinträchtigen, nicht mehr als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu werten, ist der beeinträchtigte Minderheitseigentümer auf die Geltendmachung seiner Minderheitsrechte nach dem WEG bzw auf den Klagsweg verwiesen (vgl T. Hausmann in ecolex 1999, 676; Gamerith in Rummel3 Rz 10 zu § 833 ABGB; A. Vonkilch aaO Rz 49).Das bedeutet jedoch nicht, dass dieses Kontrollrecht immer schon dann eingesetzt werden könnte, wenn schutzwürdige Interessen aus dem Gemeinschaftsverhältnis eines Minderheitseigentümers beeinträchtigt werden. Sind Handlungen und Unterlassungen des Mehrheitseigentümers, welche die Interessen der anderen Miteigentümer beeinträchtigen, nicht mehr als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu werten, ist der beeinträchtigte Minderheitseigentümer auf die Geltendmachung seiner Minderheitsrechte nach dem WEG bzw auf den Klagsweg verwiesen vergleiche T. Hausmann in ecolex 1999, 676; Gamerith in Rummel3 Rz 10 zu Paragraph 833, ABGB; A. Vonkilch aaO Rz 49).

Unter diesen Prämissen erweist sich bereits, dass ein Begehren auf Unterlassung von „Widmungsänderungen" keine Maßnahme darstellen kann, deren Beseitigung der Minderheitseigentümer nach § 30 Abs 2 WEG verlangen könnte.Unter diesen Prämissen erweist sich bereits, dass ein Begehren auf Unterlassung von „Widmungsänderungen" keine Maßnahme darstellen kann, deren Beseitigung der Minderheitseigentümer nach Paragraph 30, Absatz 2, WEG verlangen könnte.

Für die Durchsetzung echter Widmungsänderungen steht § 16 Abs 2 iVm§ 52 Abs 1 Z 2 WEG zur Verfügung. Unterlässt der ändernde Wohnungseigentümer die Einholung der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer oder die der rechtsgestaltenden Entscheidung des Außerstreitrichters, kann er von jedem einzelnen Wohnungseigentümer im streitigen Rechtsweg zur Beseitigung und Unterlassung verhalten werden (5 Ob 218/00w = WoBl 2001/41 [Call] = MietSlg 52.542 u.a.). Eine solche Widmungsänderung liegt aber, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, in der

der Antragsgegnerin vorgeworfenen Vorgehensweise ohnehin nicht begründet.Für die Durchsetzung echter Widmungsänderungen steht Paragraph 16, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG zur Verfügung. Unterlässt der ändernde Wohnungseigentümer die Einholung der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer oder die der rechtsgestaltenden Entscheidung des Außerstreitrichters, kann er von jedem einzelnen Wohnungseigentümer im streitigen Rechtsweg zur Beseitigung und Unterlassung verhalten werden (5 Ob 218/00w = WoBl 2001/41 [Call] = MietSlg 52.542 u.a.). Eine solche Widmungsänderung liegt aber, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, in der der Antragsgegnerin vorgeworfenen Vorgehensweise ohnehin nicht begründet.

Für die Frage der Widmung der Wohnungseigentumsobjekte des Antragstellers ist ausschließlich auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag) abzustellen. Baurechtliche oder raumordnungsrechtliche „Widmungen" definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht (5 Ob 106/06h = WoBl 2006/147).

Zusammenfassend ergibt sich daher, dass die von der Antragsgegnerin in einem nur ihre eigenen Wohnungseigentumsobjekte betreffenden Antrag an die Baubehörde vorgenommene unrichtige Widmungsbezeichnung von Objekten des Antragstellers weder eine Verwaltungshandlung ist, die durch § 30 Abs 2 WEG abgewehrt werden könnte, noch, dass der Antragsteller dadurch eine relevante Einschränkung in seinen aus dem Wohnungseigentum erfließenden Rechte erfahren hat.Zusammenfassend ergibt sich daher, dass die von der Antragsgegnerin in einem nur ihre eigenen Wohnungseigentumsobjekte betreffenden Antrag an die Baubehörde vorgenommene unrichtige Widmungsbezeichnung von Objekten des Antragstellers weder eine Verwaltungshandlung ist, die durch Paragraph 30, Absatz 2, WEG abgewehrt werden könnte, noch, dass der Antragsteller dadurch eine relevante Einschränkung in seinen aus dem Wohnungseigentum erfließenden Rechte erfahren hat.

Das Begehren des Antragstellers und die zu seiner Begründung vorgetragenen Tatsachen lassen keinen Sachverhalt erkennen, der zu einem Begehren auf Beseitigung oder Unterlassung im streitigen Verfahren unter Inanspruchnahme der Bestimmung des § 523 ABGB berechtigte.Das Begehren des Antragstellers und die zu seiner Begründung vorgetragenen Tatsachen lassen keinen Sachverhalt erkennen, der zu einem Begehren auf Beseitigung oder Unterlassung im streitigen Verfahren unter Inanspruchnahme der Bestimmung des Paragraph 523, ABGB berechtigte.

Die „Sache" gehört daher nach Prüfung auch nicht auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen, sondern ist im gewählten Außerstreitverfahren ihre Berechtigung zu verneinen (vgl RIS-Justiz RS0005861). Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Bestimmung des § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG.Die „Sache" gehört daher nach Prüfung auch nicht auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen, sondern ist im gewählten Außerstreitverfahren ihre Berechtigung zu verneinen vergleiche RIS-Justiz RS0005861). Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Bestimmung des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

**Anmerkung**

E840525Ob22.07g

**Schlagworte**

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex 2007,311/153 - immolex 2007/153 = RZ 2007,257 EÜ407 - RZ 2007EÜ407 = MietSlg 59.398 = MietSlg 59.450XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00022.07G.0508.000

**Zuletzt aktualisiert am**

07.09.2009

**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