jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/8/29 5Ob101/06y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.08.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin G. H***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Richard Forster, öffentlicher Notar in Feldkirch, gegen die Antragsgegner 1. Maria Magdalena P*****, 2. V***** Aktiengesellschaft, *****, 3. Gustav P*****, 4. Johann W*****, 5. Herbert P*****, 6. Michael H*****, 7. Theolinde F*****, 8. Josef L*****, 9. Ricarda D*****, 10. Rita-Maria R*****, 11. Kurt D*****,

12. Hans G*****, 13. Walpurga H*****, 14. DI Walter B*****, 15. Rosa A*****, 16. Alfred F*****, 17. Ingetraud W*****, 18. Arthur W*****,

19. Maria L*****, 20. Maria K*****, 21. Paula M*****, 22. Hilde L*****, 23. MMMag. Dr. Thomas L*****, 24. Eveline H*****, 25. Elisabeth M*****, 26. Karin R*****, alle außer die 2., 6., 9., 11., 13. und 16. Antragsgegner vertreten durch Winkler-Heinzle, Rechtsanwaltspartnerschaft in Bregenz, wegen Duldung von Änderungen und Ersetzung der Zustimmung (§ 16 Abs 2 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 10. Februar 2002, GZ 2 R 36/06v-56, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 6. Dezember 2005, GZ 18 Msch 4/04s-52, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Sachbeschluss19. Maria L*****, 20. Maria K*****, 21. Paula M*****, 22. Hilde L*****, 23. MMMag. Dr. Thomas L*****, 24. Eveline H*****, 25. Elisabeth M*****, 26. Karin R*****, alle außer die 2., 6., 9., 11., 13. und 16. Antragsgegner vertreten durch Winkler-Heinzle, Rechtsanwaltspartnerschaft in Bregenz, wegen Duldung von Änderungen und Ersetzung der Zustimmung (Paragraph 16, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 10. Februar 2002, GZ 2 R 36/06v-56, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 6. Dezember 2005, GZ 18 Msch 4/04s-52, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird Folge gegeben. Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die außerstreitige Wohnrechtssache wird an das Erstgericht zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Sämtliche Parteien sind Miet- und Wohnungseigentümer eines Wohn- und Geschäftsobjektes in Bregenz. Mit den Eigentumsanteilen der Antragstellerin ist Wohnungseigentum am Objekt Top GR 03 verbunden, das sich über das

Erdgeschoß in die ersten drei Stockwerke des Gebäudes erstreckt und eine Nutzfläche von 1.344,11 m² hat. Dieses Objekt diente ursprünglich einer Versicherungsgesellschaft als Landesdirektion und wurde mit Kaufvertrag vom 19. 11. 1998 an die Antragstellerin verkauft. Die Erstantragsgegnerin sowie die 26. Antragsgegnerin sind ebenfalls Wohnungseigentümer von Geschäftsräumlichkeiten (GR 02 / GR 01), während die Objekte der übrigen Antragsgegner Wohnungen sind.

Die Wohnungen sowie das Geschäftsobjekt GR 01 sind jeweils über zwei separate, mit Personenaufzug ausgestattete Stiegenhäuser erreichbar. GR 02 und GR 03 werden durch eigene Eingangstüren erschlossen. GR 03 hat im Inneren ein eigenes Stiegenhaus und einen eigenen Lift bis zum dritten Obergeschoß und ist von den anderen Einheiten im Wesentlichen abgetrennt. Lediglich im dritten Obergeschoß besteht eine Verbindungstür zu einem Stiegenhaus. Ein Zutritt vom anderen Stiegenhaus ist mangels Türöffnungen nicht möglich. In GR 03 war im dritten Obergeschoß eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 92,10 m² integriert, die über das eine Stiegenhaus zugänglich war und als Ordinationspraxis verwendet wurde. Nach Auszug eines Arztes ließ die Antragstellerin eine Verbindungstüre zu ihren daneben liegenden Räumlichkeiten errichten. Seit Sommer 2002 befindet sich dort eine Zahnarztpraxis. Als Wohnung wurden die Räume nie verwendet, was die Antragsgegner nie beanstandeten.

Nach dem Kauf hatte die Antragstellerin das Objekt GR 03 zunächst zur Gänze an eine, in der Folge aber liquidierte Bank vermietet, weshalb sie einen anderen Mieter suchte. Das Institut für S***** mietete das Erdgeschoß sowie das erste und das zweite Obergeschoß, hatte aber keinen Bedarf an der Teilfläche im dritten Obergeschoß. Jene Teilfläche im dritten Obergeschoß, die nicht als Ordination an einen Zahnarzt vermietet ist, ist an fremde Personen nicht vermietbar, weil das Institut für S***** nicht duldet, dass fremde Personen durch ihre Räumlichkeiten ins dritte Obergeschoß gelangen.

Die Antragstellerin beabsichtigt folgende Änderungen im dritten Obergeschoß:

Die Schaffung eines separaten Objektes GR 04 als sonstige selbständige Räumlichkeit (Zahnarztpraxis) im Ausmaß von 187,84 m² samt Balkon von 11,28 m².

Die Schaffung zweier Wohnungen im Ausmaß von 1. 78,85 m² und 2. 109,86 m² samt Balkon 11,28 m².

Zur Errichtung von Türöffnungen zu diesen Wohnungen sind Mauerdurchbrüche nötig, die kurzzeitig gewisse Lärm- und Staubbelästigungen nach sich ziehen. Die Türen öffnen sich nicht in die Gehrichtung der Stiegenhausbenützer. Die Benützer dieser beiden im dritten Obergeschoß vorgesehenen Wohnungen könnten den Lift vom Erdgeschoß in das vierte Obergeschoß benützen und dann in das dritte Obergeschoß hinuntergehen. Das Innenstiegenhaus in GR 03 vom zweiten ins dritte Obergeschoß müsste abgebrochen werden. In diesem Bereich wäre der Einzug einer neuen Geschoßdecke nötig, was mit einer Belästigung für den derzeitigen Mieter verbunden wäre. Die Neuerrichtung der beiden Wohnungen erfordert den Einzug entsprechender Zwischenwände und eine Ergänzung der Briefkästen sowie der Klingel- und Gegensprechanlagen im Erdgeschoß. Die Errichtung dieser beiden Wohnungen wird weder zu einer Änderung der bisherigen Benutzungsvereinbarung bzw praktischen Nutzung von Allgemeinflächen noch zu einer Belastung der Antragsgegner mit zusätzlichen Kosten führen.

Zur Notwendigkeit der geplanten Änderungen durch Unterteilung des Objektes GR 03 für selbständige Wohnungseigentumsobjekte, Widmungsänderung und Errichtung der zwei zusätzlichen Türöffnungen verweist die Antragstellerin insbesondere darauf, dass es trotz intensivster Bemühungen aufgrund der derzeit herrschenden Marktlage unmöglich gewesen sei, das Wohnungseigentumsobjekt aufgrund seiner Größe als Ganzes zu vermieten bzw zu veräußern. Die Marktlage fordere es, Teile dieser Flächen einer Nutzung als Wohnung zuzuführen. Das in der besseren Nutzbarkeit des Objektes liegende wichtige wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin rechtfertige die begehrte Änderung, um so mehr als die Umgestaltung eines von vornherein für „gemischte Zwecke" (Büro- sowie Wohnzwecke) gewidmeten Wohnungseigentumsobjektes in einen Wohn- und Geschäftshaus mangels (nachteiliger) Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Nutzung schutzwürdige Interessen der Antragsgegner jedenfalls nicht beeinträchtige.

Die Antragsgegner bestreiten insbesondere das wichtige wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin, die einen sukzessiven Umbau des gesamten Objektes in Wohnungen beabsichtige, um im Rahmen eines derartigen Verfahrens nicht zu berücksichtigende wirtschaftliche Vorteile zu erzielen. Die fehlende Umwidmung in „Wohnungen" sei bereits anlässlich des Kaufes im Sinn einer Kaufpreisreduktion berücksichtigt worden, woraus sich das allein wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin ableiten lasse. Das Erstgericht gab dem Antrag statt und bejahte ein wichtiges

wirtschaftliches Interesse der Antragstellerin an der Unterteilung des gesamten Objektes und Schaffung zweier Wohnungen in der derzeitig nicht vermieteten Teilfläche. Die beantragten Änderungen würden weder zu einer Schädigung des Hauses noch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer führen. Das von den Antragsgegnern angerufene Rekursgericht änderte diese Entscheidung im Sinn einer gänzlichen Abweisung des Antrages ab und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es teilte zwar die Auffassung des Erstgerichtes zur fehlenden Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, verneinte aber ein wichtiges Interesse der Antragstellerin (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002). Viele Bauvorhaben würden zu einer Steigerung des Verkehrswertes des Objektes führen, was insbesondere im Zusammenhang mit Wohnungsvergrößerungen trotz der Verbesserung der Lebensbedingungen nicht die Qualifikation als wichtiges Interesse rechtfertige. Die Antragstellerin habe zunächst die gesamte Einheit vermieten können; es sei aber nicht feststellbar, dass sie sich nach dem Ende dieses Mietverhältnisses besonders bemüht hätte, einen Mieter für das gesamte Objekt zu finden. Ebensowenig habe die für das Vorliegen des wichtigen Interesses behauptungs- und beweispflichtige Antragstellerin einen fehlenden Eigenbedarf an den Räumlichkeiten behauptet. Die Problematik der Vermietung und der Widmung des Objektes habe bereits beim Erwerb den Kaufpreis beeinflusst, wobei die Antragstellerin ebenfalls nicht nachgewiesen habe, dass sie keinen niedrigeren Kaufpreis bezahlt habe. In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs bekämpft die Antragstellerin diesen Sachbeschluss mit dem Abänderungsantrag, den Sachbeschluss des Erstgerichtes wiederherzustellen, in eventu den Sachbeschluss des Rekursgerichtes aufzuheben und dem Rekursgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen, in eventu dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen.Die Antragsgegner bestreiten insbesondere das wichtige wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin, die einen sukzessiven Umbau des gesamten Objektes in Wohnungen beabsichtige, um im Rahmen eines derartigen Verfahrens nicht zu berücksichtigende wirtschaftliche Vorteile zu erzielen. Die fehlende Umwidmung in „Wohnungen" sei bereits anlässlich des Kaufes im Sinn einer Kaufpreisreduktion berücksichtigt worden, woraus sich das allein wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin ableiten lasse. Das Erstgericht gab dem Antrag statt und bejahte ein wichtiges wirtschaftliches Interesse der Antragstellerin an der Unterteilung des gesamten Objektes und Schaffung zweier Wohnungen in der derzeitig nicht vermieteten Teilfläche. Die beantragten Änderungen würden weder zu einer Schädigung des Hauses noch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer führen. Das von den Antragsgegnern angerufene Rekursgericht änderte diese Entscheidung im Sinn einer gänzlichen Abweisung des Antrages ab und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es teilte zwar die Auffassung des Erstgerichtes zur fehlenden Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, verneinte aber ein wichtiges Interesse der Antragstellerin (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002). Viele Bauvorhaben würden zu einer Steigerung des Verkehrswertes des Objektes führen, was insbesondere im Zusammenhang mit Wohnungsvergrößerungen trotz der Verbesserung der Lebensbedingungen nicht die Qualifikation als wichtiges Interesse rechtfertige. Die Antragstellerin habe zunächst die gesamte Einheit vermieten können; es sei aber nicht feststellbar, dass sie sich nach dem Ende dieses Mietverhältnisses besonders bemüht hätte, einen Mieter für das gesamte Objekt zu finden. Ebensowenig habe die für das Vorliegen des wichtigen Interesses behauptungs- und beweispflichtige Antragstellerin einen fehlenden Eigenbedarf an den Räumlichkeiten behauptet. Die Problematik der Vermietung und der Widmung des Objektes habe bereits beim Erwerb den Kaufpreis beeinflusst, wobei die Antragstellerin ebenfalls nicht nachgewiesen habe, dass sie keinen niedrigeren Kaufpreis bezahlt habe. In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs bekämpft die Antragstellerin diesen Sachbeschluss mit dem Abänderungsantrag, den Sachbeschluss des Erstgerichtes wiederherzustellen, in eventu den Sachbeschluss des Rekursgerichtes aufzuheben und dem Rekursgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen, in eventu dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen.

Die im Revisionsverfahren beteiligten Antragsgegner beantragen in der ihnen freigestellten Revisionsrekursbeantwortung, den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen nicht gehöriger Vertretung, in eventu als unzulässig zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch im Sinne einer Aufhebung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses berechtigt, weil das Rekursgericht zu Unrecht bereits im derzeitigen Verfahrensstadium das Vorliegen eines wichtigen

Interesses iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 verneint hat.Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch im Sinne einer Aufhebung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses berechtigt, weil das Rekursgericht zu Unrecht bereits im derzeitigen Verfahrensstadium das Vorliegen eines wichtigen Interesses iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002 verneint hat.

Voranzustellen ist, dass im Gegensatz zu der in der Revisionsrekursbeantwortung dargelegten Auffassung in diesem wohnrechtlichen Verfahren dritter Instanz die Vertretung durch einen Rechtsanwalt nicht zwingend vorgeschrieben ist. Die hier aufgrund des nach dem 31. 12. 2004 liegenden Datums der zweitinstanzlichen Entscheidung anzuwendende (Art 10 § 2 Abs 2 WohnAußStrBeglG) Bestimmung des § 52 Abs 2 Z 6 WEG 2002 gestattet nämlich in dritter Instanz auch die Vertretung durch einen Notar oder einen Interessenvertreter.Voranzustellen ist, dass im Gegensatz zu der in der Revisionsrekursbeantwortung dargelegten Auffassung in diesem wohnrechtlichen Verfahren dritter Instanz die Vertretung durch einen Rechtsanwalt nicht zwingend vorgeschrieben ist. Die hier aufgrund des nach dem 31. 12. 2004 liegenden Datums der zweitinstanzlichen Entscheidung anzuwendende (Artikel 10, Paragraph 2, Absatz 2, WohnAußStrBeglG) Bestimmung des Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 6, WEG 2002 gestattet nämlich in dritter Instanz auch die Vertretung durch einen Notar oder einen Interessenvertreter.

Bei Änderung des Wohnungseigentumsobjektes verbunden mit einer geplanten Inanspruchnahme allgemeiner Teile muss die Änderung nach § 16 Abs 2 Z 2 zweiter Fall WEG 2002 einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen, der mangels Zustimmung aller Miteigentümer diese Voraussetzung entsprechend der in einem außerstreitigen Wohnrechtsverfahren geltenden qualifizierten Behauptungspflicht (RIS-Justiz RS0083783; vgl RS0070480) darzutun hat (Würth in Rummel, ABGB³ II/5 Rz 12 zu § 16 WEG 2002; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 16 WEG Rz 28). Die zweite, kumulative (RIS-Justiz RS0083188 [T1]) Voraussetzung für die geplante Änderung, nämlich die fehlende Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Miteigentümer (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002) haben die Vorinstanzen insbesondere unter Hinweis auf die nicht ins Gewicht fallende Belästigung durch Umbaumaßnahmen sowie die geringfügige Ausweitung der Benützung eines Stiegenhauses zutreffend bejaht (§ 71 Abs 3 AußStrG). Die dagegen in der Revisionsrekursbeantwortung vorgetragenen Argumente zu der unzumutbaren Steigerung der Wohndichte und der gravierenden Änderung der derzeitigen Benützungssituation durch Schaffung mehrerer Objekte anstelle des seit 40 Jahren bestehenden „Hauses im Haus" negieren den festgestellten Sachverhalt und die Art der geplanten Änderungen. Durch die Schaffung zweier Wohnungen mit je einem zusätzlichen Zugang wird keine Öffnung des Geschäftsobjektes zu einem Stiegenhaus vorgenommen und es ist daher auch keine (mit einem Geschäftsbetrieb üblicherweise verbundene) wesentlich erhöhte Steigerung der Besuchsfrequenz in diesem Stiegenhaus zu befürchten. Inwieweit das den Antragsgegnern nach ihren Behauptungen von der Errichterin der Anlage zugesicherte, durch die (weiterhin bestehende) funktionale Trennung des Objektes GR 03 garantierte „ruhige Wohnen" in Zukunft gefährdet sein soll, lässt sich nicht erkennen, zumal eine nach den Feststellungen bestehende Benützungsvereinbarung (hinsichtlich allgemeiner Flächen wie z. B der Dachterrasse) unverändert aufrecht bleiben soll.Bei Änderung des Wohnungseigentumsobjektes verbunden mit einer geplanten Inanspruchnahme allgemeiner Teile muss die Änderung nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, zweiter Fall WEG 2002 einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen, der mangels Zustimmung aller Miteigentümer diese Voraussetzung entsprechend der in einem außerstreitigen Wohnrechtsverfahren geltenden qualifizierten Behauptungspflicht (RIS-Justiz RS0083783; vergleiche RS0070480) darzutun hat (Würth in Rummel, ABGB³ II/5 Rz 12 zu Paragraph 16, WEG 2002; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Paragraph 16, WEG Rz 28). Die zweite, kumulative (RIS-Justiz RS0083188 [T1]) Voraussetzung für die geplante Änderung, nämlich die fehlende Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Miteigentümer (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002) haben die Vorinstanzen insbesondere unter Hinweis auf die nicht ins Gewicht fallende Belästigung durch Umbaumaßnahmen sowie die geringfügige Ausweitung der Benützung eines Stiegenhauses zutreffend bejaht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG). Die dagegen in der Revisionsrekursbeantwortung vorgetragenen Argumente zu der unzumutbaren Steigerung der Wohndichte und der gravierenden Änderung der derzeitigen Benützungssituation durch Schaffung mehrerer Objekte anstelle des seit 40 Jahren bestehenden „Hauses im Haus" negieren den festgestellten Sachverhalt und die Art der geplanten Änderungen. Durch die Schaffung zweier Wohnungen mit je einem zusätzlichen Zugang wird keine Öffnung des Geschäftsobjektes zu einem Stiegenhaus vorgenommen und es ist daher auch keine (mit einem Geschäftsbetrieb üblicherweise verbundene) wesentlich erhöhte Steigerung der Besuchsfrequenz in diesem Stiegenhaus zu befürchten. Inwieweit das den Antragsgegnern nach ihren Behauptungen von der Errichterin der Anlage zugesicherte, durch die (weiterhin bestehende) funktionale Trennung

des Objektes GR 03 garantierte „ruhige Wohnen" in Zukunft gefährdet sein soll, lässt sich nicht erkennen, zumal eine nach den Feststellungen bestehende Benützungsvereinbarung (hinsichtlich allgemeiner Flächen wie z. B der Dachterrasse) unverändert aufrecht bleiben soll.

Richtig ist, dass bloße Zweckmäßigkeitserwägungen einem wichtigen

Interesse nicht gleichzusetzen sind (5 Ob 269/98i = WoBl 2000/39

[Hausmann] = MietSlg 50.576). Ebenso wenig genügt eine Steigerung des

Wohn- und Verkehrswertes, wie sie mit einer Vergrößerung der Wohnung selbstverständlich verbunden ist, in der Regel nicht (RIS-Justiz RS0083341 [T1]; 5 Ob 269/98i; 5 Ob 261/99i; Würth aaO Rz 14). Dennoch können rein wirtschaftliche Erwägungen ein wichtiges Interesse darstellen (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht § 16 WEG Rz 48).Wohn- und Verkehrswertes, wie sie mit einer Vergrößerung der Wohnung selbstverständlich verbunden ist, in der Regel nicht (RIS-Justiz RS0083341 [T1]; 5 Ob 269/98i; 5 Ob 261/99i; Würth aaO Rz 14). Dennoch können rein wirtschaftliche Erwägungen ein wichtiges Interesse darstellen (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Paragraph 16, WEG Rz 48).

Im konkreten Fall ist den von der Antragstellerin aufgestellten Behauptungen nicht von vornherein die Eignung abzusprechen, ein wichtiges Interesse iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 zu begründen, geht es doch um die Nutzung einer möglicherweise ohne die geplanten Umbaumaßnahmen unverwertbaren Teilfläche im Ausmaß von 188,71 m² zuzüglich Balkon von 11,28 m² (vgl 5 Ob 226/98s: Umbau von nicht mehr benötigten und schlecht verwertbaren Büroräumlichkeiten in Wohneinheiten; vgl 5 Ob 261/99i: Nutzung eines offenbar brachliegenden, im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Dachbodens von 82,09 m² - Umbau zu einer Wohnung mit Dachterrasse). Zur Unverwertbarkeit des gesamten Objektes in seinem derzeitigen Zustand finden sich hinreichende Behauptungen der Antragstellerin, insbesondere behauptet sie die Unmöglichkeit, bei der derzeitigen Marktlage einen Käufer oder Mieter für das gesamte Objekt zu finden. Diesem Argument halten die Antragsgegner primär entgegen, eine allfällig eingeschränkte Verwertbarkeit sei schon durch die Reduktion des Kaufpreises zugunsten der Antragstellerin hinreichend berücksichtigt worden. Zu diesen beiden Themen finden sich im erstinstanzlichen Sachbeschluss keine, ausdrücklich als solche bezeichneten Feststellungen, deren Unterbleiben die im erstinstanzlichen obsiegende Antragstellerin auch nicht im Rekursverfahren rügen musste (vgl RIS-Justiz RS0042740 T47 ; vgl Pimmer in Fasching Komm2 § 473a ZPO Rz 5).Im konkreten Fall ist den von der Antragstellerin aufgestellten Behauptungen nicht von vornherein die Eignung abzusprechen, ein wichtiges Interesse iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002 zu begründen, geht es doch um die Nutzung einer möglicherweise ohne die geplanten Umbaumaßnahmen unverwertbaren Teilfläche im Ausmaß von 188,71 m² zuzüglich Balkon von 11,28 m² vergleiche 5 Ob 226/98s: Umbau von nicht mehr benötigten und schlecht verwertbaren Büroräumlichkeiten in Wohneinheiten; vergleiche 5 Ob 261/99i: Nutzung eines offenbar brachliegenden, im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Dachbodens von 82,09 m² - Umbau zu einer Wohnung mit Dachterrasse). Zur Unverwertbarkeit des gesamten Objektes in seinem derzeitigen Zustand finden sich hinreichende Behauptungen der Antragstellerin, insbesondere behauptet sie die Unmöglichkeit, bei der derzeitigen Marktlage einen Käufer oder Mieter für das gesamte Objekt zu finden. Diesem Argument halten die Antragsgegner primär entgegen, eine allfällig eingeschränkte Verwertbarkeit sei schon durch die Reduktion des Kaufpreises zugunsten der Antragstellerin hinreichend berücksichtigt worden. Zu diesen beiden Themen finden sich im erstinstanzlichen Sachbeschluss keine, ausdrücklich als solche bezeichneten Feststellungen, deren Unterbleiben die im erstinstanzlichen obsiegende Antragstellerin auch nicht im Rekursverfahren rügen musste vergleiche RIS-Justiz RS0042740 T47 ; vergleiche Pimmer in Fasching Komm2 Paragraph 473 a, ZPO Rz 5).

Den Erwägungen des Rekursgerichtes zu fehlenden Bemühungen der Antragstellerin um eine Vermietung liegt keine, nach § 52 Abs 2 AußStrG iVm §§ 37 Abs 3 MRG, 52 Abs 2 WEG erforderliche Verfahrensergänzung durch das Rekursgericht zugrunde, was von der Revisionsrekurswerberin zu Recht iSd § 66 Abs 1 Z 2 AußStrG iVm §§ 37 Abs 3 MRG, 52 Abs 2 WEG als mangelhaft bemängelt wird. Dasselbe gilt für die nicht durch die Feststellungen des Erstgerichtes gedeckte Argumentation des Rekursgerichtes zur angeblichen Reduktion des Kaufpreises. Der nicht durch ein Vorbringen gedeckte Vorwurf zum fehlenden Nachweis eines Eigenbedarfes hätte im Rahmen der richterlichen Anleitungs- und Erhebungspflicht (RIS-Justiz RS0083783; Feil, Verfahren außer Streitsachen § 14 Rz 2) jedenfalls eine entsprechende Erörterung mit den Parteien vorausgesetzt. Die abschließende Beurteilung, ob ein wichtiges Interesse die geplante Änderung rechtfertigt, bedarf aus diesen Erwägungen - nach Erörterung mit den

Parteien - einer erweiterten Sachverhaltsgrundlage, weshalb ungeachtet der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens zweckmäßigerweise mit der Rückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz vorgegangen wurde.Den Erwägungen des Rekursgerichtes zu fehlenden Bemühungen der Antragstellerin um eine Vermietung liegt keine, nach Paragraph 52, Absatz 2, AußStrG in Verbindung mit Paragraphen 37, Absatz 3, MRG, 52 Absatz 2, WEG erforderliche Verfahrensergänzung durch das Rekursgericht zugrunde, was von der Revisionsrekurswerberin zu Recht iSd Paragraph 66, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG in Verbindung mit Paragraphen 37, Absatz 3, MRG, 52 Absatz 2, WEG als mangelhaft bemängelt wird. Dasselbe gilt für die nicht durch die Feststellungen des Erstgerichtes gedeckte Argumentation des Rekursgerichtes zur angeblichen Reduktion des Kaufpreises. Der nicht durch ein Vorbringen gedeckte Vorwurf zum fehlenden Nachweis eines Eigenbedarfes hätte im Rahmen der richterlichen Anleitungs- und Erhebungspflicht (RIS-Justiz RS0083783; Feil, Verfahren außer Streitsachen Paragraph 14, Rz 2) jedenfalls eine entsprechende Erörterung mit den Parteien vorausgesetzt. Die abschließende Beurteilung, ob ein wichtiges Interesse die geplante Änderung rechtfertigt, bedarf aus diesen Erwägungen - nach Erörterung mit den Parteien - einer erweiterten Sachverhaltsgrundlage, weshalb ungeachtet der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens zweckmäßigerweise mit der Rückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz vorgegangen wurde.

Anmerkung

E81784 5Ob101.06y

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2006,345/136 (Prader) - immolex 2006/136 (Prader) = wobl 2007,223/87 (Markl/Hechenbichler) - wobl 2007/87 (Markl/Hechenbichler) XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00101.06Y.0829.000

Dokumentnummer

JJT_20060829_OGH0002_0050OB00101_06Y0000_000

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