jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/5/11 5Ob84/04w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.05.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der B***** AG, ***** vertreten durch Beck, Krist & Bubits, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Mödling, wider den Antragsgegner Josef Hannes G*****, vertreten durch Mag. Vinzenz Fröhlich, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28. November 2003, GZ 3 R 180/03t-12, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der B***** AG, ***** vertreten durch Beck, Krist & Bubits, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Mödling, wider den Antragsgegner Josef Hannes G*****, vertreten durch Mag. Vinzenz Fröhlich, Rechtsanwalt in Graz, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28. November 2003, GZ 3 R 180/03t-12, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm§ 52 Abs 2 WEG 2002 und § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 und Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Antragstellerin und Antragsgegner sind die alleinigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Der Antragstellerin, die in ihrem Wohnungseigentumsobjekt einen Lebensmittelhandel betreibt, wurde von den Vorinstanzen die Änderung ihres Wohnungseigentumsobjekts insofern genehmigt, als sie zum Betrieb ihrer Kühlanlagen notwendige Kondensatoren anbringen darf.

Rechtliche Beurteilung

Ob eine behördliche Bewilligung einer beabsichtigten Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts erforderlich oder zu erlangen ist, spielt im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG solange kann keine Rolle, als nicht von vornherein feststeht, dass mit einer Bewilligung der Behörde keinesfalls gerechnet werden kann (5 Ob 58/98m). Die Maßstäbe und Zielsetzungen des Gewerbe- und des Baurechts sind nämlich nicht identisch mit jenen des Wohnungseigentumsrechts (5 Ob 73/87), sodass es zunächst genügt, wenn der die Änderung anstrebende Mit- und Wohnungseigentümer die gewerbe- und baurechtlichen Voraussetzungen für sich hat (WoBl 1992, 87 [Call]; RIS-Justiz RS0083093).Ob eine behördliche Bewilligung einer beabsichtigten Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts erforderlich oder zu erlangen ist, spielt im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG solange kann keine Rolle, als nicht von vornherein feststeht, dass mit einer Bewilligung der Behörde keinesfalls gerechnet werden kann (5 Ob 58/98m). Die Maßstäbe und Zielsetzungen des Gewerbe- und des Baurechts sind nämlich nicht identisch mit jenen des Wohnungseigentumsrechts (5 Ob 73/87), sodass es zunächst genügt, wenn der die Änderung anstrebende Mit- und Wohnungseigentümer die gewerbe- und baurechtlichen Voraussetzungen für sich hat (WoBl 1992, 87 [Call]; RIS-Justiz RS0083093).

Selbst eine vertragliche Einschränkung eines Änderungrechts, wie der Antragsgegner sie aus dem Wohnungseigentumsvertrag ableiten will, wäre nur insoweit beachtlich, als die auf einer solchen Vertragslage aufbauenden Erwartungen der Wohnungseigentümer in die vorzunehmende Prüfung schutzwürdiger Interessen im Sinn des § 16 Abs 2 WEG 2002 einfließen können (vgl 5 Ob 22/99t; 5 Ob 58/99m ua). Das Individualrecht des Wohnungseigentümers auf Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt, und auch an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, ist im Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander grundsätzlich nach der zwingenden Regelung des § 16 Abs 2 WEG 2002 zu beurteilen. Das bedeutet im Grundsätzlichen, dass eine betriebene Änderung des Objekts nur abgewehrt werden kann, wenn sie mit wesentlichen Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer kollidiert (RIS-Justiz RS0101801). Dabei sind Änderungen unter Beibehaltung des Geschäftszweigs stets großzügig zu behandeln. Mit Änderungen des Umfangs des Betriebs einhergehende Begleiterscheinungen wie erhöhte Kundenfrequenz oder Lärmentwicklung sind nur dann ein Versagungsgrund, wenn sie gravierende Einbußen an Lebensqualität oder Vermögen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer mit sich bringen (5 Ob 2075/96z ua).Selbst eine vertragliche Einschränkung eines Änderungrechts, wie der Antragsgegner sie aus dem Wohnungseigentumsvertrag ableiten will, wäre nur insoweit beachtlich, als die auf einer solchen Vertragslage aufbauenden Erwartungen der Wohnungseigentümer in die vorzunehmende Prüfung schutzwürdiger Interessen im Sinn des Paragraph 16, Absatz 2, WEG 2002 einfließen können vergleiche 5 Ob 22/99t; 5 Ob 58/99m ua). Das Individualrecht des Wohnungseigentümers auf Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt, und auch an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, ist im Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander grundsätzlich nach der zwingenden Regelung des Paragraph 16, Absatz 2, WEG 2002 zu beurteilen. Das bedeutet im Grundsätzlichen, dass eine betriebene Änderung des Objekts nur abgewehrt werden kann, wenn sie mit wesentlichen Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer kollidiert (RIS-Justiz RS0101801). Dabei sind Änderungen unter Beibehaltung des Geschäftszweigs stets großzügig zu behandeln. Mit Änderungen des Umfangs des Betriebs einhergehende Begleiterscheinungen wie erhöhte Kundenfrequenz oder Lärmentwicklung sind nur dann ein Versagungsgrund, wenn sie gravierende Einbußen an Lebensqualität oder Vermögen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer mit sich bringen (5 Ob 2075/96z ua).

Selbst wenn also die Anbringung von Kondensatoren an der Außenfassade des Hauses nur deshalb erforderlich wäre, weil der im Haus befindliche Lebensmittelmarkt künftig in größerem Umfang betrieben werden sollte, könnte der Antragsgegner diese Änderung nur abwehren, wenn sie mit eigenen wesentlichen Interessen kollidierte (RIS-Justiz RS0101801).

Im Übrigen kann es dahingestellt bleiben, ob die von der Antragstellerin beabsichtigte Änderung verkehrsüblich ist, da ihr Begehren bereits durch ihr wichtiges Interesse legitimiert ist. Nach den Feststellungen könnten ohne Anbringung der Kondensatoren im Lebensmittelgeschäft keine ausreichenden Kühlgeräte betrieben werden.

Textnummer

E73607

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00084.04W.0511.000

Im RIS seit

10.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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