jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1998/10/27 5Ob269/98i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.10.1998

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Friedrich H*****, vertreten durch Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegnerin Liane H*****, vertreten durch Dr. Franz Huber und Dr. Gunther Huber, Rechtsanwälte in Traun, wegen Abgabe einer Willenserklärung gemäß § 13 Abs 2 Z 2 WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 29. Juli 1998, GZ 15 R 81/97f-19, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 23. Dezember 1996, GZ 17 Msch 30/96p-14, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Friedrich H*****, vertreten durch Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegnerin Liane H*****, vertreten durch Dr. Franz Huber und Dr. Gunther Huber, Rechtsanwälte in Traun, wegen Abgabe einer Willenserklärung gemäß Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 29. Juli 1998, GZ 15 R 81/97f-19, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 23. Dezember 1996, GZ 17 Msch 30/96p-14, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Begründung:

**Text**

Der Antragsteller ist zu 839/1000 Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit Sondernutzungsrechten an den Objekten top 1 bis top 4; die restlichen Anteile (mit Sondernutzungsrechten am Objekt top 5) stehen im Mit- und Wohnungseigentum der Antragsgegnerin.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Dach der Werkstätte, die zu seiner Wohnungseigentumseinheit top 2 gehört, eine Terrasse im Ausmaß von 30,3 m2 und einen überdachten Abstellraum im Ausmaß von 28 m2 zu errichten. Diese Maßnahme ist baubewilligungspflichtig. Die Antragsgegnerin verweigert die Zustimmung zu diesem Bauvorhaben.

Gestützt auf § 13 Abs 2 Z 2 WEG hat der Antragsteller im außerstreitigen Verfahren nach§ 26 Abs 1 Z 2 WEG die Genehmigung der Bauführung beantragt. Dies wurde ihm von den Vorinstanzen mit der Begründung versagt, es fehle

am Nachweis eines wichtigen Interesses iSd zweiten Tatbestandserfordernisses des § 13 Abs 2 Z 2 WEG. Die Wiedergabe der beiderseitigen Verfahrensstandpunkte kann sich daher auf die Erörterung dieser Genehmigungsvoraussetzung beschränken.Gestützt auf Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG hat der Antragsteller im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG die Genehmigung der Bauführung beantragt. Dies wurde ihm von den Vorinstanzen mit der Begründung versagt, es fehle am Nachweis eines wichtigen Interesses iSd zweiten Tatbestandserfordernisses des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG. Die Wiedergabe der beiderseitigen Verfahrensstandpunkte kann sich daher auf die Erörterung dieser Genehmigungsvoraussetzung beschränken.

Der Antragsteller hat zur Dartuung eines wichtigen Interesses an der geplanten Änderung im wesentlichen vorgebracht, er sei aus gesundheitlichen Gründen auf die Terrasse angewiesen, könne dort unter Schonung anderer Teile der Liegenschaft seine Hunde "das Geschäft verrichten lassen" und verspreche sich von der Errichtung der Terrasse eine erhebliche Wertsteigerung seines Wohnungseigentumsobjektes. Die Benutzung des Gartens sei im übrigen nicht nur durch die gesundheitlichen Probleme des Antragstellers, sondern auch durch den Lärm von Lkw-Lieferungen beeinträchtigt. Schließlich ermögliche das Bauvorhaben eine ohnehin notwendige Sanierung des Dachs der Werkstätte.

Alle diese Behauptungen hat die Antragsgegnerin bestritten und (ua deshalb) die Abweisung des Sachantrages beantragt.

Das Erstgericht stellte dazu fest:

1979 hatte der Antragsteller einen Verkehrsunfall. Noch heute leidet er unter schwerer Gelenksarthrose. Er muß orthopädische Schuhe tragen und hat seit ca 3 Jahren eine Gehbehinderung, die sich mit zunehmendem Alter weiter verschlechtern wird. Der Antragsteller ist aber nach wie vor zur Gänze mobil und kann jederzeit die Wohnung nach freiem Belieben verlassen. Er ist Kaufmann und betreibt in der Werkstatt, auf deren Dach die verfahrensgegenständliche Terrasse errichtet werden soll, einen Handel für Fahrräder und Motorräder, wobei er auch Reparaturen vornimmt. Als Hobby betreibt der Antragsteller Radfahren, wobei er vermehrt in der Ebene fährt, und Schwimmen.

Der Antragsteller ist verheiratet und hat zwei Kinder. Aufgrund seiner Behinderung erhält er weder eine Rente noch eine Zusatzpension.

Die baulichen Maßnahmen im Sinne des Einreichplanes würde der Antragsteller zur Gänze alleine bezahlen. Das Eternitdach, das sich derzeit über der Garage befindet, ist 22 Jahre alt und nicht wärmeisoliert.

Die beiden Hunde des Antragstellers sind keine "Kläffer".

Die Lärmbelästigung durch LKWs im Hausgarten liegt allein im Bereich des Antragstellers, da die LKW Waren zu seinem eigenen Geschäft anliefern.

In rechtlicher Hinsicht erwog das Erstgericht, daß die geplante Änderung nicht der Übung des Verkehrs entspreche. Es bleibe daher zu prüfen, ob wichtige Interessen des Antragstellers vorliegen. Natürlich würde eine bessere Lebensqualität und ein höherer Verkehrswert seiner Wohnung eintreten. Dies stelle aber noch nicht ein wichtiges Interesse dar. Ein solches liege nur dann vor, wenn es über offensichtliche, allgemein bestehende Interessen eines jeden Miteigentümers hinausgeht. Die hiezu vorgebrachten Argumente gingen aber ins Leere. Die Gehbehinderung störe den Antragsteller nicht, da er bei der Berufsausübung ohnedies seine Wohnung im ersten Stock verlassen und in die Werkstatt gehen müsse. Er sei so mobil, daß er noch Radfahren und Schwimmen gehen könne. Die Lärmbelästigung liege in seinem Bereich, sodaß sich dadurch eher die Antragsgegnerin beschwert erachten könnte. Daß die beiden Hunde des Antragstellers "ihr Geschäft" auf der Terrasse verrichten könnten, stelle wegen der zu erwartenden Lärm- oder Geruchsbelästigung der Antragsgegnerin eher ein Argument für die Antragsabweisung dar. Zudem komme es durch die Verwirklichung des Bauvorhabens zu einer Änderung des Nutzwertschlüssels. Auch daraus folge eine Benachteiligung der Antragsgegnerin. Schon aus diesem Grund sei der Antrag abzuweisen; dazu komme, daß außer dem persönlichen Interesse des Antragstellers auf Vergrößerung seiner Wohnqualität keine schutzwürdigen Interessen auf seiner Seite vorlägen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es erachtete die erstgerichtlichen Feststellungen als unbedenklich und ausreichend und führte, bezogen auf den allein als tragfähig erkannten Abweisungsgrund eines fehlenden wichtigen Interesses des Antragstellers an der begehrten Änderung, folgendes aus:

Das Gesetz erwähne als ein wichtiges Interesse nur das Verlegen von Leitungen und das Anbringen von Antennen. Es bleibe also weitgehend bei der auslegungsbedürftigen Formulierung des "wichtigen Interesses". Ob eine konkrete bauliche Veränderung einem wichtigen Interesse des Antragstellers dient, sei im Einzelfall mangels eines Hinweises in der zwischen den Parteien abgeschlossenen Vereinbarung von der individuellen Interessenlage anhand der Umstände des Einzelfalles im Rahmen der Benützungssituation der gesamten Gemeinschaftsanlage unter Bedachtnahme auf den das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Miteigentümern regelnden Grundsatz der wechselseitigen Toleranz bei Ausübung der Rechte des einzelnen Teilgenossen zu beurteilen. Eine Abwägung der Interessen des die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümers gegenüber den Interessen der ihr entgegentretenden anderen Partei habe zu unterbleiben. Wäre die Änderung den übrigen Miteigentümern nicht zumutbar, dann hätte die Änderung schon gemäß § 13 Abs 2 Z 1 WEG zu unterbleiben. Sei sie - so wie hier - zumutbar, dann sei nur zu prüfen, ob der Antragsteller ein wichtiges Interesse an der Änderung hat. Die Dauer der Inanspruchnahme spiele keine Rolle (Würth in Rummel2, Rz 7 zu § 13 WEG).Das Gesetz erwähne als ein wichtiges Interesse nur das Verlegen von Leitungen und das Anbringen von Antennen. Es bleibe also weitgehend bei der auslegungsbedürftigen Formulierung des "wichtigen Interesses". Ob eine konkrete bauliche Veränderung einem wichtigen Interesse des Antragstellers dient, sei im Einzelfall mangels eines Hinweises in der zwischen den Parteien abgeschlossenen Vereinbarung von der individuellen Interessenlage anhand der Umstände des Einzelfalles im Rahmen der Benützungssituation der gesamten Gemeinschaftsanlage unter Bedachtnahme auf den das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Miteigentümern regelnden Grundsatz der wechselseitigen Toleranz bei Ausübung der Rechte des einzelnen Teilgenossen zu beurteilen. Eine Abwägung der Interessen des die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümers gegenüber den Interessen der ihr entgegentretenden anderen Partei habe zu unterbleiben. Wäre die Änderung den übrigen Miteigentümern nicht zumutbar, dann hätte die Änderung schon gemäß Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zu unterbleiben. Sei sie - so wie hier - zumutbar, dann sei nur zu prüfen, ob der Antragsteller ein wichtiges Interesse an der Änderung hat. Die Dauer der Inanspruchnahme spiele keine Rolle (Würth in Rummel2, Rz 7 zu Paragraph 13, WEG).

In der Judikatur habe der Oberste Gerichtshof zuletzt (5 Ob 92/94 = WoBl 1995/63, 143) die Auffassung vertreten, daß eine Steigerung der Lebensqualität in der veränderten Wohnung und die mit dieser Veränderung verbundene Wertsteigerung kein wichtiges Interesse im Sinne des § 13 Abs 2 Z 2 WEG darstelle. Es sei selbstverständlich, daß mit einer Wohnung, die über eine Dachterrasse verfügt, eine bessere Lebensqualität bei der Nutzung der Wohnung und ein größerer Verkehrswert derselben verbunden ist. Dies allein könne jedoch nicht dazu führen, daß der eine oder andere Miteigentümer bloß zur Befriedigung dieses Interesses allgemeine Teile der Liegenschaft zur Vergrößerung seiner Wohnung in Anspruch nimmt. Das wichtige Interesse im Sinne des § 13 Abs 2 Z 2 WEG müsse vielmehr im allgemeinen über das an einer solchen Wohnungsvergrößerung selbstverständlich bestehende Interesse eines jeden Miteigentümers hinausgehen, wolle man dem Gesetzgeber nicht die Schaffung einer inhaltsleeren Gesetzesbestimmung unterstellen.In der Judikatur habe der Oberste Gerichtshof zuletzt (5 Ob 92/94 = WoBl 1995/63, 143) die Auffassung vertreten, daß eine Steigerung der Lebensqualität in der veränderten Wohnung und die mit dieser Veränderung verbundene Wertsteigerung kein wichtiges Interesse im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG darstelle. Es sei selbstverständlich, daß mit einer Wohnung, die über eine Dachterrasse verfügt, eine bessere Lebensqualität bei der Nutzung der Wohnung und ein größerer Verkehrswert derselben verbunden ist. Dies allein könne jedoch nicht dazu führen, daß der eine oder andere Miteigentümer bloß zur Befriedigung dieses Interesses allgemeine Teile der Liegenschaft zur Vergrößerung seiner Wohnung in Anspruch nimmt. Das wichtige Interesse im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG müsse vielmehr im allgemeinen über das an einer solchen Wohnungsvergrößerung selbstverständlich bestehende Interesse eines jeden Miteigentümers hinausgehen, wolle man dem Gesetzgeber nicht die Schaffung einer inhaltsleeren Gesetzesbestimmung unterstellen.

Der Oberste Gerichtshof habe sich in dieser Entscheidung auch noch mit einer Vorentscheidung vom 26. 1. 1988 (5 Ob 55/87 = WoBl 1988, 69/42) auseinandergesetzt. In dieser Entscheidung, auf die sich der Antragsteller berufe, habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß eine nicht unbedeutende Vergrößerung der Terrassenfläche des antragstellenden Wohnungseigentümers, wofür das vorgelagerte Flachdach der darunter gelegenen Wohnung in Anspruch genommen wurde, keinen beachtlichen Widerspruchsgrund darstelle, soweit der andere Wohnungseigentümer nicht im Wohn- oder Verkehrswert seiner Wohnung sowie in der Benützung der allgemein zugänglichen Teile der Wohnanlage beeinträchtigt erscheine. Darin, daß die zur Terrassenerweiterung herangezogene Dachfläche ausschließlich durch den Antragsteller benützt werden könne und deren Vergrößerung für ihn eine

bedeutende Erhöhung des Wohn- und Verkehrswertes mit sich bringe, sei ein wichtiges Interesse iSd § 13 Abs 2 Z 2 WEG zu sehen. Diese Entscheidung habe der Oberste Gerichtshof deswegen mit dem in5 Ob 92/94 Fall als nicht vergleichbar angesehen, weil es dort bloß um die Vergrößerung einer schon bestehenden Terrasse um ein durch keinen anderen Wohnungseigentümer nutzbares und betretbares kleines Stück Flachdach in unmittelbarem Anschluß an die schon vorhandene Terrasse ging.Der Oberste Gerichtshof habe sich in dieser Entscheidung auch noch mit einer Vorentscheidung vom 26. 1. 1988 (5 Ob 55/87 = WoBl 1988, 69/42) auseinandergesetzt. In dieser Entscheidung, auf die sich der Antragsteller berufe, habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß eine nicht unbedeutende Vergrößerung der Terrassenfläche des antragstellenden Wohnungseigentümers, wofür das vorgelagerte Flachdach der darunter gelegenen Wohnung in Anspruch genommen wurde, keinen beachtlichen Widerspruchsgrund darstelle, soweit der andere Wohnungseigentümer nicht im Wohn- oder Verkehrswert seiner Wohnung sowie in der Benützung der allgemein zugänglichen Teile der Wohnanlage beeinträchtigt erscheine. Darin, daß die zur Terrassenerweiterung herangezogene Dachfläche ausschließlich durch den Antragsteller benützt werden könne und deren Vergrößerung für ihn eine bedeutende Erhöhung des Wohn- und Verkehrswertes mit sich bringe, sei ein wichtiges Interesse iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu sehen. Diese Entscheidung habe der Oberste Gerichtshof deswegen mit dem in 5 Ob 92/94 Fall als nicht vergleichbar angesehen, weil es dort bloß um die Vergrößerung einer schon bestehenden Terrasse um ein durch keinen anderen Wohnungseigentümer nutzbares und betretbares kleines Stück Flachdach in unmittelbarem Anschluß an die schon vorhandene Terrasse ging.

Aus ähnlichen Gründen sei diese Vorentscheidung auch für den vorliegenden Fall nicht vergleichbar, gehe es doch hier nicht nur um ein kleines Stück der Erweiterung einer Terrasse, sondern um einen nicht unbeträchtlichen Zubau über eine Fläche von 58 m2. Ferner sei zwar eine gewisse ausschließliche Nutzbarkeit durch den Antragsteller vorgegeben, weil er von seiner Wohnung nur einen Mauerdurchbruch schaffen muß, um auf die Terrasse zu gelangen, doch dürfe nicht übersehen werden, daß grundsätzlich auch für die Antragstellerin durch entsprechende bauliche Maßnahmen, etwa eine Stiege, ein Aufgang bzw Zugang zur Terrasse geschaffen werden könnte, sodaß im vorliegenden Fall die alleinige Nutzung durch den Antragsteller zwar irgendwie naheliege, jedoch nicht als ausschließlich möglich anzusehen sei.

Die jüngere Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sei in der Literatur zustimmend besprochen worden (Markl in WoBl 1995 aaO; Hausmann in ecolex 1995, 321). Mit dieser Entscheidung seien unmißverständlich die Grenzen der im Vordringen befindlichen Annexionstendenzen allgemeiner Liegenschaftsteile abgesteckt worden. Es müßten also neben dem allgemeinen Interesse auf Vergrößern der eigenen Wohnung weitere besondere Umstände hinzukommen. Diese könnten etwa im Sinne der vorzitierten Judikatur darin gelegen sein, daß nur ganz kleine und ausschließlich für den Antragsteller nutzbare Teile hinzukommen. Es könnten daneben auch noch andere besondere Umstände sein, die aber zunächst wohl in den baulichen Gegebenheiten zu suchen seien, etwa die Errichtung einer Gartenhütte, weil das Aufbewahren von Gartengeräten in der Wohnung unzumutbar sei.

An Gründen, die der hiefür behauptungs- und beweispflichtige Antragsteller zur Darlegung eines wichtigen Interesses ausführte, seien im Rekurs an die zweite Instanz vor allem sein Gesundheitszustand und die Dachsanierung genannt.

Bei letzterer handle es sich zweifellos um eine objektive Gegebenheit, doch stelle dieser Umstand deswegen keinen besonderen Grund dar, weil auch hier nichts anderes gelte: Dadurch, daß ein Eigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft alleine für sich in Anspruch nimmt, würden sich objektiv nicht nur die Rechte, sondern auch die Verpflichtungen aus dem gemeinsamen Eigentum verändern. Jeder, der allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt, schließe natürlich den anderen dort aus, sodaß notwendigerweise immer für den anderen damit der "Vorteil" verbunden wäre, daß er sich nunmehr um diesen allgemeinen Teil nicht mehr zu kümmern braucht und insoweit auch keine Verpflichtungen mehr tragen muß. Das allein könne also noch nicht ein wichtiges Interesse iSd § 13 Abs 2 Z 2 WEG sein.Bei letzterer handle es sich zweifellos um eine objektive Gegebenheit, doch stelle dieser Umstand deswegen keinen besonderen Grund dar, weil auch hier nichts anderes gelte: Dadurch, daß ein Eigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft alleine für sich in Anspruch nimmt, würden sich objektiv nicht nur die Rechte, sondern auch die Verpflichtungen aus dem gemeinsamen Eigentum verändern. Jeder, der allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt, schließe natürlich den anderen dort aus, sodaß notwendigerweise immer für den anderen damit der "Vorteil" verbunden wäre, daß er sich nunmehr um diesen allgemeinen Teil nicht mehr zu kümmern braucht und insoweit auch keine Verpflichtungen mehr tragen muß. Das allein könne also noch nicht ein wichtiges Interesse iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG sein.

Bleibe allein die bessere Nutzbarkeit des Objektes durch den Antragsteller wegen seiner Gehbehinderung. Schon Hausmann (aaO) habe zutreffend darauf hingewiesen, daß bei der Berücksichtigung subjektiver Elemente Vorsicht geboten sei, dies einerseits aufgrund des üblicherweise recht beschränkten Zeitfaktors derselben - diese Argumente gälten ja nur solange der Antragsteller dort wohnt - und andererseits aufgrund der drohenden Manipulationsgefahr. Persönliche Bedürfnisse würden daher erst zu allerletzt Beachtung finden.

Im vorliegenden Fall sei die Ansicht des Erstgerichtes zu teilen, wonach die Gehbehinderung des Antragstellers nicht eine solche ist, die es unbedingt geboten erschienen läßt, den angrenzenden Dachraum zur Terrasse und einem Abstellraum auszubauen. Trotz Gehbehinderung sei der Antragsteller mobil. Die angestrebte Vergrößerung der Wohnung bedeute im wesentlichen wohl eine allgemeine Verbesserung der Wohnsituation, wie sie jedermann zugute kommen würde; irgendwelche besonderen Gründe, die diesen Ausbau geradezu nahelegen würden, bestünden nicht.

Somit bleibe es dabei, daß die Wohnungserweiterung im wesentlichen nur im allgemeinen Interesse des Antragstellers im Sinne einer Verbesserung seiner Wohnungsqualität und einer Erhöhung des Verkehrswertes seiner Wohnung besteht. Dies allein führe aber nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht dazu, von einem wichtigen Grund zu sprechen, der es rechtfertigt, daß der Antragsteller das Dach über der Garage und Werkstätte für seine Wohnung annektiert.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß - soweit ersichtlich - nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht ganz klar sei, inwieweit subjektive Elemente des Antragstellers und vor allem auch, welche subjektiven Elemente des Antragstellers, insbesondere eine Gehbehinderung, einen wichtigen Grund für die Zulassung einer Änderung nach § 13 Abs 2 Z 2 WEG darstellen.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß - soweit ersichtlich - nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht ganz klar sei, inwieweit subjektive Elemente des Antragstellers und vor allem auch, welche subjektiven Elemente des Antragstellers, insbesondere eine Gehbehinderung, einen wichtigen Grund für die Zulassung einer Änderung nach Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG darstellen.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht der Antragsteller im wesentlichen geltend, daß zur verläßlichen Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der vom Antragsteller gewünschten baulichen Veränderungen festgestellt werden müssen, daß der Antragsteller über nahezu 84 % der Miteigentumsanteile verfügt und daß das Dach über der Werkstätte nur von seiner Wohnungseigentumseinheit aus betreten werden könne. Die Annahme einer Nutzungsmöglichkeit der Antragsgegnerin über eine Stiege oder sonstigen Aufgang vom Hof sei im Hinblick auf die Nutzung des Hofs als Zufahrt geradezu aktenwidrig. Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum die Nutzung des Daches als Terrasse nicht der Übung des Vekehrs entsprechen sollte, wobei wiederum das Argument mitspiele, daß nur ein weiterer Miteigentümer von der Änderung betroffen sei. Als wichtiges Interesse an der Änderung müsse im übrigen die Erhöhung der Lebensqualität des Antragstellers genügen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Entscheidung 5 Ob 55/87 ließen sich voll auf den gegenständlichen Fall übertragen. Dazu kämen die gesundheitlichen Argumente des Antragstellers sowie der Vorteil, im Zuge des Umbaus die notwendige Sanierung des Dachs der Werkstätte durchzuführen. Die Weigerung der Antragsgegnerin, diesem Vorhaben zuzustimmen, sei rechtsmißbräuchlich.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den Sachbeschluß des Rekursgerichtes entweder so abzuändern, daß dem Antrag auf Genehmigung des geplanten Bauvorhabens stattgegeben wird, oder aber - in eventu mit dem Sachbeschluß der ersten Instanz - aufzuheben und einer der Vorinstanzen die Ergänzung des Verfahrens und die neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit den Antrag vor, dem Rechtsmittel des Antragstellers nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Die vom Antragsteller gerügten Feststellungsmängel liegen nicht vor. Sie betreffen keine entscheidungswesentlichen Umstände.

Das gilt zunächst einmal für die Besonderheit einer nur aus zwei Personen bestehenden

Wohnungseigentümergemeinschaft, von denen eine über nahezu 84 % der Miteigentumsanteile verfügt. Abgesehen davon, daß sich diese Beteiligungsverhältnisse aus den unstrittigen Feststellungen über das Anteilseigentum der Parteien an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft errechnen lassen, ist die Struktur der Gemeinschaft - ob Großanlage oder Zweifamilienhaus - kein Kriterium für die Genehmigung von Änderungen nach § 13 Abs 2 Z 2 WEG. Es kommt allein darauf an, ob der eine nicht verkehrsübliche Änderung anstrebende Wohnungseigentümer wichtige Gründe für sein Vorhaben anführen kann. Indirekt mag dabei die Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw der Wohnungseigentumsanlage eine Rolle spielen; dann müßte aber der Antragsteller gegen sich gelten lassen, als Mehrheitseigentümer eines verhältnismäßig kleinen Hauses mit Garten weniger dringend auf den Erholungsnutzen einer Dachterrasse angewiesen zu sein als der Wohnungseigentümer eines Objektes in einer Großanlage.Das gilt zunächst einmal für die Besonderheit einer nur aus zwei Personen bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft, von denen eine über nahezu 84 % der Miteigentumsanteile verfügt. Abgesehen davon, daß sich diese Beteiligungsverhältnisse aus den unstrittigen Feststellungen über das Anteilseigentum der Parteien an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft errechnen lassen, ist die Struktur der Gemeinschaft - ob Großanlage oder Zweifamilienhaus - kein Kriterium für die Genehmigung von Änderungen nach Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG. Es kommt allein darauf an, ob der eine nicht verkehrsübliche Änderung anstrebende Wohnungseigentümer wichtige Gründe für sein Vorhaben anführen kann. Indirekt mag dabei die Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw der Wohnungseigentumsanlage eine Rolle spielen; dann müßte aber der Antragsteller gegen sich gelten lassen, als Mehrheitseigentümer eines verhältnismäßig kleinen Hauses mit Garten weniger dringend auf den Erholungsnutzen einer Dachterrasse angewiesen zu sein als der Wohnungseigentümer eines Objektes in einer Großanlage.

Auch der Frage, ob die verfahrensgegenständliche Dachfläche von der Antragsgegnerin genutzt werden könnte, kommt bei der Prüfung des vom Antragsteller darzulegenden wichtigen Interesses an der beabsichtigten Bauführung keine entscheidende Bedeutung zu. Mit der mangelnden Nutzungsmöglichkeit anderer läßt sich nämlich für sich allein die Eingliederung allgemeiner Teile des Hauses in den Wohnungsverband des interessierten Wohnungseigentümers nicht rechtfertigen (vgl Markl zu WoBl 1995, 141/62). In diesem Zusammenhang ließe sich allenfalls damit argumentieren, daß es eher der Verkehrsübung entspricht, eine von der Allgemeinheit faktisch unbenützbare Dachfläche in die Sondernutzung jenes Wohnungseigentümers überzuführen, der sie als einziger von seinem Wohnungseigentumsobjekt erreichen kann, doch wurde die Verkehrsüblichkeit einer derartigen Ausweitung des Wohnungseigentums auf umliegende Dachflächen bereits verneint (WoBl 1995, 143/63; vgl auch MietSlg 45.538). Der Gesetzgeber hat, wie sich aus den in § 13 Abs 2 Z 2 WEG angeführten Beispielen ergibt, bei den verkehrsüblichen Änderungen eher an die heute selbstverständlichen Versorgungseinrichtungen moderner Wohnungen und nicht an die doch eher der Befriedigung von Luxusbedürfnissen dienende Ausstattung von Wohnungen oder Geschäftsräumen mit Dachterrassen gedacht. Mit der schlichten Behauptung der Unrichtigkeit dieser Ansicht läßt sich jedenfalls diese vom Rekursgericht im Einklang mit der zitierten Judikatur vertretene Rechtsauffassung nicht widerlegen.Auch der Frage, ob die verfahrensgegenständliche Dachfläche von der Antragsgegnerin genutzt werden könnte, kommt bei der Prüfung des vom Antragsteller darzulegenden wichtigen Interesses an der beabsichtigten Bauführung keine entscheidende Bedeutung zu. Mit der mangelnden Nutzungsmöglichkeit anderer läßt sich nämlich für sich allein die Eingliederung allgemeiner Teile des Hauses in den Wohnungsverband des interessierten Wohnungseigentümers nicht rechtfertigen vergleiche Markl zu WoBl 1995, 141/62). In diesem Zusammenhang ließe sich allenfalls damit argumentieren, daß es eher der Verkehrsübung entspricht, eine von der Allgemeinheit faktisch unbenützbare Dachfläche in die Sondernutzung jenes Wohnungseigentümers überzuführen, der sie als einziger von seinem Wohnungseigentumsobjekt erreichen kann, doch wurde die Verkehrsüblichkeit einer derartigen Ausweitung des Wohnungseigentums auf umliegende Dachflächen bereits verneint (WoBl 1995, 143/63; vergleiche auch MietSlg 45.538). Der Gesetzgeber hat, wie sich aus den in Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG angeführten Beispielen ergibt, bei den verkehrsüblichen Änderungen eher an die heute selbstverständlichen Versorgungseinrichtungen moderner Wohnungen und nicht an die doch eher der Befriedigung von Luxusbedürfnissen dienende Ausstattung von Wohnungen oder Geschäftsräumen mit Dachterrassen gedacht. Mit der schlichten Behauptung der Unrichtigkeit dieser Ansicht läßt sich jedenfalls diese vom Rekursgericht im Einklang mit der zitierten Judikatur vertretene Rechtsauffassung nicht widerlegen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des vom Antragsteller beabsichtigten Bauvorhabens hätte es demnach, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, des Nachweises eines wichtigen Interesses bedurft. Daß dieses nicht darin gelegen sein kann, aus Anlaß einer ohnehin ins Haus stehenden Dachsanierung gleich eine Dachterrasse und darauf auch noch

einen Abstellraum zu errichten, versteht sich von selbst. Bloße Zweckmäßigkeitserwägungen sind nicht mit einem wichtigen Interesse iSd § 13 Abs 2 Z 2 WEG gleichzusetzen. Der Vorteil, den andere Wohnungseigentümer aus der Änderung ziehen könnten, hier die Befreiung von den Kosten einer Dachsanierung bzw Dacherhaltung für alle Zukunft, hat ebenfalls nichts mit den in § 13 Abs 2 Z 2 WEG geforderten wichtigen Interessen gemein, da es um wichtige Interessen des änderungswilligen Wohnungseigentümers gehen muß und nicht um solche der Gegner des Projekts.Für die Genehmigungsfähigkeit des vom Antragsteller beabsichtigten Bauvorhabens hätte es demnach, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, des Nachweises eines wichtigen Interesses bedurft. Daß dieses nicht darin gelegen sein kann, aus Anlaß einer ohnehin ins Haus stehenden Dachsanierung gleich eine Dachterrasse und darauf auch noch einen Abstellraum zu errichten, versteht sich von selbst. Bloße Zweckmäßigkeitserwägungen sind nicht mit einem wichtigen Interesse iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gleichzusetzen. Der Vorteil, den andere Wohnungseigentümer aus der Änderung ziehen könnten, hier die Befreiung von den Kosten einer Dachsanierung bzw Dacherhaltung für alle Zukunft, hat ebenfalls nichts mit den in Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG geforderten wichtigen Interessen gemein, da es um wichtige Interessen des änderungswilligen Wohnungseigentümers gehen muß und nicht um solche der Gegner des Projekts.

Daß die Verwirklichung der Dachterrasse samt Abstellraum wichtigen gesundheitlichen Interessen des Antragstellers dient, trifft nach dem festgestellten Sachverhalt nicht zu (die Verwendung der Terrasse als Hundeklo wird offensichtlich vom Antragsteller selbst nicht mehr als tatbestandsmäßig iSd § 13 Abs 2 Z 2 WEG angesehen). Ein im Berufsleben stehender Kaufmann, der auf der Liegenschaft mit Fahrrädern und Motorrädern handelt und diese auch dort repariert, also schon aus diesem Grund fast täglich seine Wohnung verlassen muß, und daneben noch Freilandsportarten betreibt, kann nicht ernsthaft argumentieren, wegen seiner Gehbehinderung auf eine Dachterrasse angewiesen zu sein. Gegen diese schon von den Vorinstanzen vertretene Meinung bringt der Antragsteller in seinem Revisionsrekurs nichts Stichhältiges vor.Daß die Verwirklichung der Dachterrasse samt Abstellraum wichtigen gesundheitlichen Interessen des Antragstellers dient, trifft nach dem festgestellten Sachverhalt nicht zu (die Verwendung der Terrasse als Hundeklo wird offensichtlich vom Antragsteller selbst nicht mehr als tatbestandsmäßig iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG angesehen). Ein im Berufsleben stehender Kaufmann, der auf der Liegenschaft mit Fahrrädern und Motorrädern handelt und diese auch dort repariert, also schon aus diesem Grund fast täglich seine Wohnung verlassen muß, und daneben noch Freilandsportarten betreibt, kann nicht ernsthaft argumentieren, wegen seiner Gehbehinderung auf eine Dachterrasse angewiesen zu sein. Gegen diese schon von den Vorinstanzen vertretene Meinung bringt der Antragsteller in seinem Revisionsrekurs nichts Stichhältiges vor.

Damit bleibt als einziger Rechtfertigungsgrund für die vom Antragsteller angestrebte Änderung der in der Entscheidung 5 Ob 55/87 = WoBl 1988, 69/42 bei geringfügig anderer Sachlage als wichtiges Interesse iSd § 13 Abs 2 Z 2 WEG anerkannte Umstand einer Verbesserung der Lebensqualität des Antragstellers bei gleichzeitiger Steigerung des Verkehrswertes seiner Eigentumswohnung bestehen. Schon in der Entscheidung 5 Ob 116/92 = EWr II/13/25 = MietSlg 45.538 ist jedoch der Oberste Gerichtshof von dieser Rechtsauffassung mit der Klarstellung abgerückt, daß nicht jeder bloße, wenn auch verständliche und von achtenswerten Motiven getragene Wunsch nach Verbesserung der Lebens- oder Arbeitsbedingungen (im konkreten Fall ging es darum, den Mitarbeitern einer Rechtsanwaltskanzlei Erholungspausen im Freien zu ermöglichen) als "wichtiges Interesse" iSd § 13 Abs 2 Z 2 WEG zu qualifizieren ist. Auch das Interesse an einer Wertsteigerung des eigenen Objektes erfüllt diese Tatbestandsvoraussetzung der Genehmigungsfähigkeit einer Änderung in der Regel nicht, weil mit vielen dem § 13 Abs 2 Z 2 WEG zu unterstellenden Bauvorhaben, insbesondere mit der Vergrößerung einer Wohnungseigentumseinheit, die Steigerung des Verkehrswertes des betreffenden Objektes einhergeht. In der Entscheidung 5 Ob 92/94 (WoBl 1995, 143/63 = MietSlg 46/29) wurde dies mit dem Argument untermauert, daß dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden könne, inhaltsleere Gesetzesbestimmungen zu schaffen, weshalb das für die Genehmigungsfähigkeit einer Änderung des Wohnungseigentumsobjektes unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft erforderliche "wichtige Interesse" über das selbstverständliche Interesse des Eigentümers an einer Wertsteigerung seines Objektes hinausgehen müsse. Die Lehre hat dieses Gesetzesverständnis gebilligt und als durchaus sachgerecht erkannt (vgl Markl, Anmerkung zu WoBl 1995, 143/63; Hausmann in ecolex 1995, 322; Illedits, Das Wohnungseigentum, 111). Der erkennende Senat hält daher auch im gegenständlichen Fall an dieser Gesetzesauslegung fest.Damit bleibt als einziger Rechtfertigungsgrund für die vom Antragsteller angestrebte Änderung der in der Entscheidung 5 Ob 55/87 = WoBl 1988, 69/42 bei geringfügig anderer Sachlage als wichtiges Interesse iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG anerkannte Umstand einer Verbesserung der Lebensqualität des Antragstellers bei gleichzeitiger Steigerung des

Verkehrswertes seiner Eigentumswohnung bestehen. Schon in der Entscheidung 5 Ob 116/92 = EWr II/13/25 = MietSlg 45.538 ist jedoch der Oberste Gerichtshof von dieser Rechtsauffassung mit der Klarstellung abgerückt, daß nicht jeder bloße, wenn auch verständliche und von achtenswerten Motiven getragene Wunsch nach Verbesserung der Lebens- oder Arbeitsbedingungen (im konkreten Fall ging es darum, den Mitarbeitern einer Rechtsanwaltskanzlei Erholungspausen im Freien zu ermöglichen) als "wichtiges Interesse" iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu qualifizieren ist. Auch das Interesse an einer Wertsteigerung des eigenen Objektes erfüllt diese Tatbestandsvoraussetzung der Genehmigungsfähigkeit einer Änderung in der Regel nicht, weil mit vielen dem Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu unterstellenden Bauvorhaben, insbesondere mit der Vergrößerung einer Wohnungseigentumseinheit, die Steigerung des Verkehrswertes des betreffenden Objektes einhergeht. In der Entscheidung 5 Ob 92/94 (WoBl 1995, 143/63 = MietSlg 46/29) wurde dies mit dem Argument untermauert, daß dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden könne, inhaltsleere Gesetzesbestimmungen zu schaffen, weshalb das für die Genehmigungsfähigkeit einer Änderung des Wohnungseigentumsobjektes unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft erforderliche "wichtige Interesse" über das selbstverständliche Interesse des Eigentümers an einer Wertsteigerung seines Objektes hinausgehen müsse. Die Lehre hat dieses Gesetzesverständnis gebilligt und als durchaus sachgerecht erkannt vergleiche Markl, Anmerkung zu WoBl 1995, 143/63; Hausmann in ecolex 1995, 322; Illedits, Das Wohnungseigentum, 111). Der erkennende Senat hält daher auch im gegenständlichen Fall an dieser Gesetzesauslegung fest.

Die Ausführungen im Revisionsrekurs zur vermeintlichen Rechtsmißbräuchlichkeit der Weigerung der Antragsgegnerin, dem Bauvorhaben des Antragstellers zuzustimmen, stellen eine auch im Verfahren nach § 26 Abs 2 WEG unzulässige Neuerung dar.Die Ausführungen im Revisionsrekurs zur vermeintlichen Rechtsmißbräuchlichkeit der Weigerung der Antragsgegnerin, dem Bauvorhaben des Antragstellers zuzustimmen, stellen eine auch im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz 2, WEG unzulässige Neuerung dar.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

**Anmerkung**

E52034 05A02698

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00269.98I.1027.000

**Dokumentnummer**

JJT_19981027_OGH0002_0050OB00269_98I0000_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