jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/12/22 5Ob93/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.12.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Wohnungseigentumssache der Antragstellerin Susanne H*****, Geschäftsfrau, ***** vertreten durch Dr.Hartmut Ramsauer, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegner 1. Richard und 2. Freya K*****, ***** 3. Wolfgang D***** und 4. Hildegard V*****, ***** 5. Wolfgang M*****, ***** 6. Jürgen A*****, ***** 7. Manfred und 8. Christl S*****, ***** 9. Christiane R*****, ***** 10. Dr.Heinz S*****, ***** 11. Prof.Dr. Franz-Josef S*****, ***** 12. Anton und 13. Aloisia S*****, beide ***** 14. Richard und 15. Sieglinde B*****, ***** 16. Hans und 17. Elfriede S*****, ***** und 18. Joachim A*****, ***** davon 5., 9., 10., 11., 16., 17. und 18. Antragsgegner, vertreten durch Dr.Rüdiger Hanifle, Rechtsanwalt in Zell am See, wegen Duldung von Änderungen gemäß § 13 Abs 2 WEG, infolge Revisionsrekurses der antragstellenden Mit- und Wohnungseigentümerin Susanne H*****, gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 23.Oktober 1991, GZ 22 R 518/91-79, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Zell am See vom 10.Juli 1991, GZ Msch 2/87 (nunmehr 9/89) - 75, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird dahin abgeändert, daß der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Die Wohnungseigentumsorganisatorin errichtete auf der Liegenschaft EZ ***** der KG ***** in Zell am See ein Wohnhaus. Sie hatte gegenüber der Stadtgemeinde erklärt, im Bauvorhaben keine Zweitwohnungen im Sinne des Salzburger Raumordnungsgesetzes zu schaffen. Das Haus sollte 12 Wohnungen aufweisen. Im Kellergeschoß waren drei "Lagerräume" mit den Bezeichnungen W 13, W 14 und W 15 vorgesehen. Die Stadtgemeinde hatte im Baubewilligungsbescheid vom 21.Juli 1982 vorgeschrieben, daß ein Ausbau des Kellergeschosses in Wohnräume zu unterbleiben habe. Die "Lagerräume" waren im Nutzwertfeststellungsbeschluß des Bezirksgerichtes vom 10.August 1982 als selbständige Wohnungseigentumsobjekte ausgewiesen. Die Wohnungseigentumsorganisatorin gestaltete die Lagerräume um, baute Bad und Klosett ein, brach eine Tür ins Freie aus und ließ vor dem Mauerdurchbruch Platten aus Waschbeton verlegen, ein Fenster für das Bad ins Freie durchbrechen und das ostseitige Fenster vergrößern. Die Antragstellerin erwarb schließlich die Wohnungseigentumseinheiten W 13 und W 14. Sie ist bücherliche Eigentümerin der Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an den "Lagerräumen" W 13 und W 14 verbunden ist.

Am 23.Jänner 1987 stellte ihre Einzelrechtsvorgängerin gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft bei Gericht den Antrag, die Umwidmung des Lagerraumes in einen Wohnraum, den Ausbruch der Türe und der Verlegung der Platten zu genehmigen.

Die nach Verbücherung ihres Wohnungseigentumes in das Verfahren eingetretene Antragstellerin hielt ihren Antrag nur insoweit aufrecht, daß die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer die Umwidmung der Lagerräume W 13 und W 14 in eine Wohnung zu dulden hätten.

Im ersten Rechtsgang wies das Erstgericht den Antrag ab, das Rekursgericht gab dem Antrag Folge. Der Oberste Gerichtshof hat zu 5 Ob 29/89 am 14.Juli 1989 die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen. Auf die in MietSlg 41.460/26 veröffentlichte Begründung dieses Aufhebungsbeschlusses wird verwiesen.

Das Erstgericht gab nun im zweiten Rechtsgang dem Antrag statt, das Rekursgericht wies den Antrag über Rekurs mehrerer Mit- und Wohnungseigentümer ab.

Die Vorinstanzen gingen bei ihren Entscheidungen von den folgenden zusammengefaßten Feststellungen aus:

Auf Grund von Zeitungsanzeigen der Wohnungseigentumsorganisatorin meldeten sich vorwiegend Interessenten aus der Bundesrepublik Deutschland und schlossen mit der Organisatorin im Jahr 1982, als der Bau noch nicht errichtet war, Kauf- und Wohnungseigentumsverträge. Das Wohnhaus sollte in Hanglage in einer der teuersten Wohngegenden über dem Stadtzentrum errichtet werden. Der Architekt legte den Interessenten Baupläne vor, nach welchen im Bauvorhaben 12 Wohnungen und im Kellerraum 3 Lagerräume vorgesehen waren. Dazu wurde in den Verträgen festgehalten, daß die Lagerräume jeweils als eigene Wohnungseigentumseinheiten mit der Widmung "Lager" in der Nutzwertfeststellung auszuweisen sind. Entgegen der Anordnung im Baubewilligungsbescheid und ohne Kenntnis der übrigen Wohnungseigentumsbewerber wurden im Zuge der Bauarbeiten Lagerräume im Kellergeschoß mit einer lichten Raumhöhe von nur 2,36 bis 2,37 Metern in eine aus Flur, Wohnraum, Kabinett und Baderaum mit Klosett bestehende Wohnung ausgebaut. Die Fenster im Kabinett, Bad und talseitig im Wohnzimmer waren baubewilligter Bestand. Das Lagerraumfenster wurde durch eine Terrassentüre mit der Stocklichte 90 x 200 cm ersetzt, die Fenster des Bades und des Lagerraumes wurden nachträglich geändert. Außenseitig wurde später vor die Terrassentüre eine 80 cm hohe Mauer mit Brüstung gesetzt, die davor angebrachten Waschbetonplatten wurden inzwischen wieder entfernt. Bei der Kollaudierung durch die Baubehörde wurde die Änderung bewilligt, die in der Baugenehmigung vorgesehene Anschüttung des Kellergeschoßes entfallen zu lassen. Die baulichen Änderungen beeinträchtigen die Baukonstruktion des Hauses nicht.

Zwei Mit- und Wohnungseigentümer hatten Interesse am Kauf der Wohnungseigentumseinheiten W 13 und W 14 gezeigt, weil sie dort ein Boot aufbewahren wollten. Da aber ein direkter Zugang von außen nicht ausführbar war, waren sie am Erwerb nicht mehr interessiert. Keinem der Mit- und Wohnungseigentümer wurde zugesagt, daß er die als Lager gewidmeten Einheiten erwerben könne oder daß sie eine bestimmte Verwendung finden. Es ist möglich, daß mit einigen Käufern darüber gesprochen wurde, diese Wohnungseigentumseinheiten könnten als gemeinsame Lagerräume zur Schieinstellung, als Waschmaschinen- oder als Hobbyraum benützt werden. Die Erwerber der Anteile konnten bei Vertragsabschluß erwarten, daß die Lagerräume wohl nur von Mit- und Wohnungseigentümern zu einer Wohnung dazu oder als gemeinsam genutzte Räume gekauft werden. Dies geschah auch bei der Einheit W 15. Die Käufer rechneten nicht damit, daß die als "Lager" gewidmeten Einheiten geschäftlich verwertet werden, weil das Haus in einer der teuesten Wohngegenden und abgeschieden liegt, so daß ein Unternehmer nicht interessiert wäre, einen oder zwei Räume mit zusammen rund 35 m2 zu gewerblichen Zwecken als Lager zu nutzen. Auch die Organisatorin hat wohl nicht an eine geschäftliche Verwertung der Lagerräume durch andere Personen als Erwerber einer Eigentumswohnung im Haus gedacht. Da sich aber kein Käufer für die Einheiten W 13 und W 14 fand, erfolgte die Gestaltung als Wohnung.

Sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer beabsichtigten zunächst, ihre Eigentumswohnung als Ferienwohnung zu benützen. Zusagen über Abstellmöglichkeiten für Personenkraftwagen gab es keine. Ein Hausparkplatz liegt direkt vor der Terrassentüre.

Die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer hatten ihre Wohnungen schon bezogen, als sie im Jahr 1984 die Umgestaltung der Lagerräume W 13 und W 14 zu einer Wohnung und den Austausch der Fenster bemerkten. Das ursprüngliche Lagerraumfenster (70 x 75 cm) ist durch das mit Fensterbalken versehene Wohnzimmerfenster (150 x

125 cm) ersetzt und stört den sonst einheitlichen Gesamteindruck des Hauses ebenso wie das Brüstungsmauerwerk vor der Terrassentüre. Den Einheiten W 13 und W 14 ist wegen ihrer Widmung als Lager kein Parteienkeller zugewiesen. Es ist einigen Mit- und Wohnungseigentümern bereits aufgefallen, daß deshalb üblicherweise im Kellerabteil gelagerte Sachen außerhalb der umgestalteten Räume auf dem Hausgang oder im Freien abgestellt werden.

Die Antragstellerin kaufte die beiden Lagerraumeinheiten zukommenden Anteile am 25.August 1986. Ihr Anteilseigentum ist seit dem 18.März 1988 bücherlich eingetragen (BLNR 13 zu TZ 811/1988 Wohnungseigentum W 13 und BLNR 14 zu TZ 812/1988 Wohnungseigentum W 14).

Das Erstgericht meinte in seiner rechtlichen Beurteilung, es bleibe im zweiten Rechtsgang nur zu prüfen, ob durch eine Verschärfung der Parkraumnot oder die Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer gefährdet seien. Es handle sich um einen Grenzfall. Die übrigen Miteigentümer hätten auf Grund ihrer Rechtsbeziehungen zur Organisatorin keinen Anspruch darauf, daß ihnen unmittelbar beim Haus eine Abstellmöglichkeit für Personenkraftwagen zur Verfügung stehe. Nur wenige der Gegner fühlten sich durch die "Umwidmung" wegen der Veränderung der äußeren Erscheinung des Hauses beeinträchtigt.

Das Rekursgericht dagegen verneinte die Pflicht der Gegner zur Duldung der Änderung (bauliche Veränderung und Widmungsänderung). Zwar sei die Baukonstruktion des Hauses durch die baulichen Veränderungen nicht in Gefahr, doch leide durch den Einbau des größeren Fensters das Gesamterscheinungsbild des Hauses, weil dieses Wohnzimmerfenster größer sei als die beiden anderen Fenster in der Ostaußenmauer und Fensterbalken aufweise. Überdies falle ins Gewicht, daß der planende Architekt den Interessenten Baupläne vorgelegt hatte, in denen nur 12 Wohnungen ausgewiesen waren, und daß die Käufer davon ausgehen konnten, daß die Lagerräume im Keller künftig nur von einzelnen Miteigentümern oder als Gemeinschaftsräume verwendet werden. Durch die Umwandlung der Einheiten W 13 und W 14 in eine Wohnung sei zwar keine Verschärfung der ohnedies bestehenden Parkraumnot eingetreten, weil den Miteigentümern keine Abstellplätze zugesagt wurden, doch fehle diesen Einheiten ein eigener Kellerraum, so daß die Bewohner Sachen im Kellergang oder im Freien abstellen.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin, dem mehrere der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer entgegentreten, ist zulässig iSd § 26 Abs 2 WEG und des § 37 Abs 3 Z 16 MRG sowie des § 528 Abs 1 ZPO und auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von "Änderungen" nach § 13 Abs 2 Z 2 WEG, die nicht auf die im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeit beschränkt sind, sondern auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch nehmen, ist nach der gesetzlichen Anordnung auf die schutzwürdigen Interessen der anderen Miteigentümer Bedacht zu nehmen, die ihre Zustimmung insbesondere berechtigt verweigern, wenn eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen droht. Daß das weiter zu fordernde wichtige Interesse der nunmehrigen Eigentümerin der Mindestanteile der Liegenschaft, mit welchen das Wohnungseigentum an den Einheiten W 13 und W 14 verbunden ist, dann vorliegt, wenn die Räume im Kellergeschoß als Wohnung besser nutzbar sind als mit der Widmung als Lagerraum, womit offenbar der Auflage im Baubewilligungsbescheid Rechnung getragen werden sollte, solange die Hoffnung bestand, einzelne oder mehrere der Miteigentümer, mit deren Anteil das Wohnungseigentum an einer der 12 Wohnungen verbunden ist, würden die den Kellerlagerräumen in der Nutzwertfeststellung entsprechend der Vereinbarung, daß diese Lagerräume W 13, W 14 und W 15 selbständige Wohnungseigentumseinheiten bilden, zugeordneten Liegenschaftsanteile kaufen, wurde bereits im Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes ausgeführt. Daran ist auch der erkennende Senat, weil sich im zweiten Rechtsgang insoweit auf der Tatsachenebene keine neuen Umstände ergeben haben, gebunden.

Ob eine baubehördliche Bewilligung der Änderung erforderlich und zu erlangen ist, spielt in diesem Verfahren solange keine Rolle, als nicht von vorneherein feststeht, daß mit einer Bewilligung der Baubehörde, die auf der Einhaltung der maßgebenden Bauvorschriften zu bestehen hat, nicht gerechnet werden kann oder daß zumindest Vorschriften der Bauordnung der beabsichtigten (oder schon vorgenommenen) Änderung entgegenstehen. Das Untersagungsrecht der

anderen Mit- und Wohnungseigentümer besteht bei der Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen allerdings selbst dann, wenn eine baubehördliche Bewilligung vorliegt oder doch erlangt werden kann (Faistenberger - Barta - Call, WEG Rz 12 zu § 13; MietSlg 40.638/16; WoBl 1990/28; WoBl 1992/68 - Call).

Im vorliegenden Fall steht fest, daß eine Gefahr für die Bausubstanz des Hauses ausscheidet, also eine Schädigung des Hauses nicht zu befürchten ist, und daß die Änderung einem wichtigen Interesse der sie anstrebenden Wohnungseigentümerin dient. Die Änderung hat allerdings zu unterbleiben, wenn sie wegen einer wesentlichen Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der übrigen Miteigentümer diesen nicht zumutbar ist. Es hat zwar die Abwägung der Interessen des die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümers gegenüber den Interessen der ihr entgegentretenden anderen Wohnungseigentümer - anders als bei Inanspruchnahme auch solcher Teile der Liegenschaft, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen (§ 13 Abs 2 Z 3 WEG) - zu unterbleiben (WoBl 1990/27 = ImmZ 1989, 412; WoBl 1992/68 ua), doch steht nur die wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Änderung entgegen. Dabei wird durch die Bindung im Wohnungseigentum eine gegenseitige Rücksichtnahme auf die Interessen der anderen Miteigentümer zu fordern sein. Es ist deshalb allein entscheidend, ob eine Beeinträchtigung der Interessen der der Änderung entgegentretenden oder anderer Miteigentümer so gewichtig ist, daß sie die Änderung nicht zu dulden haben. Zu einer abschließenden Beurteilung reichen die getroffenen Feststellungen aus, so daß die an das Rekursgericht herangetragene Rüge eines Verfahrensmangels unbeachtlich ist, denn es kommt nicht darauf an, wie die einzelnen Miteigentümer sich beeinträchtigt fühlen und ob nur die Interessen einzelner oder aller Miteigentümer berührt werden, sondern allein darauf, ob bei einer objektiven Betrachtung der Schutzwürdigkeit der Interessenslage der Miteigentümer eine als gewichtig anzusehende Beeinträchtigung vorliegt.

Nach dem sich nun darbietenden Sachverhalt kommt der Besorgnis der Gegner, durch die Umwidmung werde die schon bestehende Parkraumnot verschärft, deshalb keine Berechtigung zu, weil ein Anspruch auf ausreichende Parkmöglichkeiten für Personenkraftwagen nicht gegeben ist. Daß in der Phase der Errichtung der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge wie in der Bauerrichtungszeit eine Erwartung bestand, die drei von Anfang an als selbständige Einheiten vorgesehenen Räumlichkeiten im Kellergeschoß würden, weil die Baubehörde offenbar aus Gründen der Raumordnung Zweitwohnsitzen entgegentreten und weitere Wohnungen im Haus nicht zulassen wollten, von Wohnungseigentümern einzeln zugekauft (die Widmungsänderung in allgemeine Teile der Liegenschaft hätte einer Neufestsetzung der Nutzwerte bedurft), ändert nichts daran, daß es sich um selbständige Wohnungseigentumseinheiten handelte, deren Nutzung auch als Lager durchaus die Zufahrt mit Personenkraftwagen bedingen konnte. Ob sich jemand findet, der am Erwerb dieser Einheiten interessiert ist, oder ob mit dem Leerstehen der Räume mangels Interesse von Käufern gerechnet werden konnte, ist reine Spekulation. Gerade die Nutzung als Lagerraum legte die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen nahe, allenfalls sogar mit Lastkraftwagen. Daß aber von vorneherein der Verkauf der mit Wohnungseigentum an W 13 und W 14 verbundenen Anteile an Dritte ausgeschlossen war, hat sich nicht ergeben. Vermutungen über ein Interesse der Gewerbetreibenden am Erwerb solcher Einheiten sind nicht am Platze.

Die Nutzung als Kleinwohnung beeinträchtigt daher die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer an der Vermeidung einer vermehrten Zufahrt mit Kraftfahrzeugen und der Verschärfung der schon gegebenen Parkraumnot nicht wesentlich.

Daß das äußere Erscheinungsbild des Hauses durch die Widmungsänderung selbst nicht leidet, liegt auf der Hand. Die Ansicht des Hauses kann daher nur durch die baulichen Veränderungen leiden. Schon nach dem vorgelegten Foto kann von einer besonderen architektonischen oder künstlerischen Ausgestaltung des untersten Geschosses nicht gesprochen werden. Es fällt daher nicht ins Gewicht, daß neben den wenig ansprechenden kleinen Kellerfenstern ein größeres Fenster eingebaut ist, wie dies bei Hanglangen durchaus auch sonst üblich sein wird, auch wenn es sich hier nicht um die Hangfront handelt. Stört aber die Gegner die Vermauerung der Türöffnung, so sind sie darauf hinzuweisen, daß das Erstgericht antragsgemäß nur die Umwidmung der Lagerräume in eine Wohnung ohne Ausbruch einer Türe ins Freie und ohne Anbringung von Waschbetonplatten im Freien zuließ, daß also ein Anspruch der übrigen Miteigentümer bestehen bleibt, daß die Türöffnung wieder in den ursprünglichen Zustand rückversetzt wird. Daher erübrigen sich Feststellungen über Mängel der vorgesetzten Mauerbrüstung oder Überlegungen, inwieweit dadurch eine optisch nachteilige Wirkung auf den Eindruck des Hauses eintritt.

Die schließlich geäußerte Befürchtung, Benützer der Wohnung würden Gegenstände im Kellergang oder im Freien lagern, weil sie über kein Kellerabteil oder keinen Kellerraum verfügten, vermag wichtige der Änderung

entgegenstehende Interessen nicht dazutun, denn es ist Sache der Mit- und Wohnungseigentümer, durch eine Hausordnung das Abstellen von Sachen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu verbieten, und Sache des Verwalters, gegen die eigenmächtige Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen Mit- und Wohnungseigentümer vorzugehen. Diese Gefahr kann daher durch andere Maßnahmen, allenfalls auch des einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers, durchaus abgewendet werden.

Insgesamt stehen daher schützenswerte Interessen der Gegner, die Gelegenheit hatten, das Wohnungseigentum an den selbständigen Einheiten W 13 und W 14 zu erwerben, der von der Antragstellerin angestrebten Änderung nicht entgegen. Daß die Wohnungseigentumsorganisatorin in der Errichtungsphase - möglicherweise hinter dem Rücken der anderen Miteigentümer - entgegen dem Bescheid der Verwaltungsbehörde bauliche Veränderungen vornahm, um die Verwendung der Lagerräume als Wohnung vorzubereiten, rechtfertigt bei Nachweis von Schäden der übrigen Miteigentümer Ersatzansprüche, nicht aber die Aberkennung des Anspruches der nunmehrigen Antragstellerin, selbst wenn eine Verbindung zu an der Wohnungseigentumsorganisatorin beteiligten Personen bestehen sollte.

Da die dort umschriebenen Voraussetzungen vorliegen, ist über Revisionsrekurs der Antragstellerin der erstgerichtliche Sachbeschluß wiederherzustellen.

Anmerkung

E34049

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00093.92.1222.000

Dokumentnummer

JJT_19921222_OGH0002_0050OB00093_9200000_000

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