jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/7/5 5Ob9/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.07.1991

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 Wohnrechtssache der Antragstellerin Renate R*****, Angestellte, ***** vertreten durch Dr. Gerald Meyer, Rechtsanwalt in Wien, wider die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer 1. Sylvia P*****,

2. Walter S*****, 3. Georg L*****, 4. Paula M*****, 5. Peter E*****, 6. Gottfried F*****, 7. Ing. Leopold E*****, 8. Gabriele F*****, 9. Johann S*****, 10. Albert S*****, 11. Doris G*****,

12.

Dr. Wolfgang E*****, 13. Otto V*****, 14. Brigitta E*****,

15.

Heinrich G*****, 16. Fritzi D*****, 17. Johannes P*****,

18.

Angela M*****, 19. Helmut P*****, 20. Wolfgang T*****,

21.

Gerhard G*****, 22. Anna H*****, 23. Adolf P*****, 24. Anna R*****, 25. Harald B*****, 26. Karl H*****, 27. Hermann S*****,

28.

Günther M*****, 29. Friedrich H*****, 30. Walter S*****,

31.

Peter E*****, 32. Andrea K*****, 33. Gerhard B*****, 34. Hans J*****, 35. Dipl. Ing. Herbert V*****, 36. Stefanie V*****,

37.

Günther H*****, 38. Maria H*****, 39. Ludwig K*****,

40.

Franziska K*****, 41. T***** Siedlungsgenossenschaft m.b.H., alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft, ***** 1. sowie 4. bis 38. Antragsgegner vertreten durch Dr. Walter Prunbauer ua, Rechtsanwälte in Klosterneuburg, wegen der Duldung von Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit nach § 26 Abs 1 Z 2 WEG und § 13 Abs 2 WEG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. November 1990, GZ 48 R 51/90-43, womit der Sachbeschluß des

Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 7. August 1989, GZ 2 Nc 8/87-33, in der Hauptsache bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Parteien sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG ***** K***** mit den darauf errichteten Wohnungseigentumshäusern H*****gasse 14-18, *****.

Mit dem Anteil der Antragstellerin ist Wohnungseigentum an Büroräumen im Keller des Hauses H*****gasse 18 auf der Stiege IV verbunden. Sie kaufte das Wohnungseigentumsobjekt am 13. Dezember 1985. Die Räumlichkeit ist von der Eingangshalle zum Stiegenhaus zu betreten. Sie besteht aus vier Räumen, einem Klosett und einem Bad mit Duschen. Die talseitig liegenden Räume sind mit doppelt verglasten Holzfenstern mit verschiebbaren Scheiben, die hangseitigen zwei Räume mit hochgelegenen, über die ganze Raumbreite reichenden Kunststoffverbundfenstern ausgestattet. Die beiden talseitigen Räume wurden in der Benützungsbewilligung vom 20. Mai 1975 als Magazine, die hangseitigen Räume als Keller gewidmet. Nach dem letzten behördlich genehmigten Stand sind auf Grund der Bauanzeige vom 12. Feber 1976 die beiden talseitigen Räume als Büro, der östliche Keller als Hobbyraum und der hangseitige zweite Raum als Keller gewidmet.

Die Antragstellerin strebt den Einbau zweier weiterer Naßgruppen und die Umwidmung der talseitigen Räume in eine Küche und in einen Einzelwohnraum an.

Da sich Miteigentümer weigerten, dem Umbau zuzustimmen, und die Baubehörde die Bauarbeiten wegen Fehlens dieser Einwilligung aller Miteigentümer untersagte, beantragte die Wohnungseigentümerin am 22. April 1987 nach § 26 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 13 Abs 2 WEG die Entscheidung des Gerichtes, daß die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu dem Bauansuchen der Antragstellerin wegen Einbaues zweier Naßgruppen in ihre Wohnung ersetzt werde. Ihr Bauvorhaben beeinträchtige schutzwürdige Interessen der Miteigentümer nicht.

Zahlreiche Mit- und Wohnungseigentümer traten dem Begehren entgegen. Die Beeinträchtigung sei gegeben, weil die Antragstellerin mit ihrem Bauvorhaben die Umwidmung der als Büro gewidmeten Räumlichkeiten in drei als Arbeiterunterkünfte gedachte Kleinwohnungen beabsichtige und die dadurch bevorstehende Vermehrung des Heizungs- und Wasserverbrauches bei der Abrechnung nach dem Nutzflächenschlüssel die übrigen Miteigentümer belaste. Die Voraussetzungen für ihre Duldungspflicht seien nicht gegeben.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es stellte noch fest, daß nach der Bauordnung für NÖ die Voraussetzungen für die geplante Umwidmung und den Umbau fehlten und durch neu herzustellende, über das Dach geführte Lüftungsschlitze allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden müßten und die darüber liegenden betroffenen Wohnungen beeinträchtigt würden. Die tragende Mittelmauer müsse deshalb geschlitzt werden. Sonst würden keine allgemeinen Teile des Hauses beansprucht und es würde weder die äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtigt noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen herbeigeführt. Der Mehrverbrauch der Wohnhausanlage an Warmwasseraufbereitung sei mit 1 %, die Mehrkosten an Wasser und bei der Enthärtungsanlage seien mit 3 % bis 4 % zu veranschlagen, wenn die zusätzlichen Naßgruppen geschaffen sind und benützt werden.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, bei der auf den Einzelfall abzustellenden Interessenabwägung komme es auf die Benützungssituation der Liegenschaft an. Eine durch die Umwidmung erforderliche Änderung der Nutzwerte (Anteil der Antragstellerin von 2,0476781 % auf 1,9694921 % um rund 0,08 % vermindert !) stelle keinen empfindlichen Eingriff in die Rechte der übrigen Miteigentümer dar. Die Umwidmung der Räume in Wohnungen minderer Qualität entwerte die anderen Wohnungen. Durch das Erfordernis des Schlitzens der tragenden Mittelmauer (Notkamin) zur Entlüftung käme es zu einer Beeinträchtigung der betroffenen Wohnungen und zu Sachschäden an Malerei oder Tapeten. Es sei den Eigentümern der Liegenschaft nicht zumutbar, der Umwidmung zuzustimmen, weil das Niveau und die Raumhöhe nicht den Anforderungen der Bauordnung entsprächen. Allen Miteigentümern falle ein Mehrverbrauch an Energie zur Last. Das Interesse der Antragstellerin sei nicht von solchem Gewicht, daß es die Beeinträchtigung der

schutzwürdigen Interessen der Gegner rechtfertige. Die Antragstellerin habe Büroräume im Keller erworben und kein anerkennenswert wichtiges Interesse am Einbau weiterer Naßgruppen und an der in der Folge geplanten Widmungsänderung in drei Kleinwohnungen. Die anderen Miteigentümer hätten ihre Zustimmung zur Bauführung rechtmäßig verweigert.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nur im Kostenpunkt Folge und bestätigte die Abweisung des Antrages mit der Maßgabe, daß ihr Begehren auf Ersetzung der Zustimmung der Gegner zu dem einen Bestandteil des Sachbeschlusses bildenden Bauansuchen vom 3. August 1987 mit Plan Nr 86/04 abgewiesen werde. Das Rekursgericht sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht, daß der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Änderungen an der in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit nicht nur Baumaßnahmen, sondern auch die geänderte Widmung oder Verwendung erfasse. Gleich welche Teile der Liegenschaft davon nachteilig betroffen werden, sei eine Änderung unzulässig, die eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer bewirke (§ 13 Abs 2 Z 1 WEG). Geplante Änderungen seien in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Es sei auf alle im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung Bedacht zu nehmen. Es stimme nicht, daß dabei die Frage, inwieweit die geplanten Umbauarbeiten der Bauordnung widersprechen, auszuschalten sei. Die Bestimmungen der Bauordnung könnten als Wertmesser bei der Beurteilung einer allfälligen Schädigung des Hauses oder der Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der Miteigentümer herangezogen werden. Das Erstgericht habe daher zutreffend geprüft, ob die baulichen Veränderungen (und die Umwidmung) schon nach der NÖ Bauordnung unstatthaft seien. Durch das Einverständnis der Miteigentümer mit der Bauführung sei die Wahrnehmung ihrer Interessen im Verwaltungsverfahren nicht mehr ausreichend gesichert. Da bei Einhaltung der Bauordnungsvorschriften zur Entlüftung Schlitzkamine im Mittelmauerwerk bis über das Dach angelegt werden müssen und dabei die über der Wohnungseigentumseinheit der Antragstellerin liegenden Wohnungen im Haus beeinträchtigt und Schäden an Malerei und Tapeten angerichtet würden, die beabsichtigte Umwandlung der Kellerräume in Wohnungen gegen Bestimmungen der Bauordnung über das Niveau der Räume und die Raumhöhe verstoße und die Antragstellerin nicht darlegen konnte, daß dennoch ihr Bauvorhaben mit der Bauordnung in Einklang stehe, könnten die Gegner wegen der Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen nicht zur Einwilligung in die von der Antragstellerin geplante Änderung verhalten werden.

Der Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil zu der Frage, ob schon im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 13 Abs 2 WEG die Bauordnungskonformität zu prüfen sei, eine Rechtsprechung fehle.

Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin die Abänderung in die Antragsstattgebung und hilfsweise die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und die Zurückweisung der Sache an eine Vorinstanz an.

Die Antragsgegner zu 1. und 4. bis 38. beantragten, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, sonst aber jedenfalls den angefochtenen Sachbeschluß zu bestätigen.

Der Revisionsrekurs ist nach § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 18 MRG idF nach Art II RRAG BGBl 1989/654 entgegen der Meinung der Gegner nicht jedenfalls unzulässig, weil danach § 528 Abs 2 Z 1 und Z 2 ZPO idF nach Art X Z 39 WGN BGBl 1989/343 nicht anzuwenden sind und daher der Rekurs an den Obersten Gerichtshof (= Revisionsrekurs) nicht etwa deshalb ausgeschlossen ist, weil das Rekursgericht den angefochtenen erstrichterlichen Sachbeschluß zur Gänze bestätigt hat. Auch wenn daher der Abänderung im Kostenpunkt und der zur Verdeutlichung aufgenommenen Bezugnahme auf das Bauansuchen und den Bauplan nicht die Bedeutung zukommt, daß in der Sache nicht konforme Entscheidungen beider Vorinstanzen vorliegen, ist eine Bekämpfung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses nicht jedenfalls ausgeschlossen.

Es ist aber zutreffend, daß die Entscheidung von der Lösung der Rechtsfrage abhängt, ob andere Miteigentümer ihren Widerstand gegen die von der Wohnungseigentümerin geplante Änderung rechtmäßig darauf stützen können, daß die Baumaßnahme nach den geltenden Vorschriften der Bauordnung nicht oder nicht in der Art zulässig sei, wie sie von der Antragstellerin vorgesehen sei. Der Beantwortung dieser Frage kommt, auch wenn sonst jeweils die Umstände des Einzelfalles maßgebend sind, eine auch für andere Auseinandersetzungen um Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt erhebliche Bedeutung zu. Die Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528 Abs 1 ZPO idgF liegt also auch vor.

Der Revisionsrekurs ist aber in der Sache nicht berechtigt.

Es geht um die Zulässigkeit von "Änderungen" nach § 13 Abs 2 WEG im Sinne baulicher Maßnahmen - Einbau zweier weiterer Naßgruppen - und der damit verbundenen Veränderungen an der Benützungsmöglichkeit der als Büro- bzw Kellerräumlichkeit gewidmeten, im Wohnungseigentum der Antragstellerin stehenden Einheit, wodurch nicht nur das Objekt der Antragstellerin, sondern - soll die bauordnungsmäßig vorgeschriebene Entlüftung gesichert sein - auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden müßten. Die Umgestaltung der Naßräume in dem einen Objekt ist von der in der Folge geplanten Verwendung als Kleinwohnungen und damit einer Widmungsänderung nicht zu trennen, weil es wohl nicht Absicht der Antragstellerin sein kann, ohne eine solche Änderung die Keller und das Magazin mit drei Badegelegenheiten samt WC auszustatten (vgl Einreichplan).

Der Wohnungseigentümer darf eine solche Änderung nur vornehmen, wenn damit weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer verbunden ist, die Änderung also auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses und von anderen Sachen zur Folge hat (§ 13 Abs 2 Z 1 WEG), und, wenn auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Änderung der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient (§ 13 Abs 2 Z 2 WEG).

Rechtliche Beurteilung

Dabei hat eine Abwägung der Interessen des die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümers gegenüber den Interessen der ihr entgegentretenden anderen Wohnungseigentümer zu unterbleiben (5 Ob 53/88, WoBl 1990, 47 = ImmZ 198, 412; 5 Ob 29/89).

Ist die Änderung den übrigen Miteigentümern wegen einer wesentlichen Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen nicht zumutbar, hat sie zu unterbleiben, selbst wenn wichtige Interessen des die Änderung beabsichtigenden Wohnungseigentümers bestehen. Diesen kommt nur dann Bedeutung zu, wenn bei Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft die Änderung, die keine schutzwürdigen Interessen der anderen Miteigentümer beeinträchtigt, nicht der Übung des Verkehres entspricht. Dann nämlich ist nach § 13 Abs 2 Z 2 WEG die Änderung nur zuzulassen, wenn sie überdies einem wichtigen Interesse des sie anstrebenden Wohnungseigentümers dient.

Soweit auch noch im Wohnungseigentum anderer Miteigentümer stehende Teile des Hauses für die Änderung in Anspruch genommen werden, findet unter den weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs 2 Z 3 WEG eine billige Abwägung der Interessen statt.

Nach § 13 Abs 2 Z 4 WEG dürfen die anderen Miteigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern, wenn für eine Änderung, die von den anderen Miteigentümern zu dulden ist, eine behördliche Bewilligung erforderlich ist.

Das Bestehen der Duldungspflicht ist Voraussetzung für die Pflicht zur Zustimmung zu dem konkreten Ansuchen der Antragstellerin um die behördliche Bewilligung nach dem Einreichplan vom 5. Feber 1986.

Die Entscheidung über die Baubewilligung und die Überwachung der bewilligungsgemäßen Bauausführung kommen der Baubehörde zu, die auch dafür zu sorgen hat, daß alle die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistenden Vorschriften und Auflagen eingehalten werden. Die für baubewilligungspflichtige Maßnahmen durch die Bauordnungen vorgeschriebene Zustimmung aller Miteigentümer ist durch Beschluß des Außerstreitrichters im Verfahren nach § 26 WEG nur durchsetzbar, wenn eine Verletzung von Interessen iSd § 13 Abs 2 Z 1 WEG nicht in Betracht kommt (Würth in Rummel, ABGB, Rz 10 zu § 13 WEG, MietSlg 32.486 ua). Es genügt zunächst, wenn der die Änderung anstrebende Mit- und Wohnungseigentümer die gewerberechtlichen- und/oder baurechtlichen Voraussetzungen für sich hat. Sind die Änderungen baubehördlich voraussichtlich zulässig, müßten die widerstrebenden Mit- und Wohnungseigentümer aufzeigen, weshalb dennoch mit der Baubewilligung nicht zu rechnen ist. Entspricht die Änderung nicht den Bauvorschriften, müßte der Bauführer dartun, daß dennoch eine Bewilligung erfolgen kann.

Das Untersagungsrecht der anderen Mit- und Wohnungseigentümer besteht allerdings bei Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen selbst dann, wenn die behördliche Bewilligung vorliegt oder doch erwirkt werden könnte (Faistenberger-Barta-Call, WEG Rz 12 zu § 13; MietSlg 40.638/16; 5 Ob 53/88; WoBl 1990, 47 = ImmZ 1989, 412).

Bei der Prüfung, ob die anderen Miteigentümer rechtmäßig die Einwilligung verweigern, weil ihre schutzwürdigen

Interessen beeinträchtigt würden, sind die in der Bauordnung normierten Voraussetzungen nicht außer acht zu lassen. Ergeben sich daraus nämlich Hindernisse, die nicht überwunden oder durch Abgehen vom Plan beseitigt werden können, oder sind - wie erwähnt - auch bei Einhaltung der Bauvorschriften Interessensbeeinträchtigungen unvermeidlich, fehlt es schon nach § 13 Abs 2 Z 1 WEG an der Zulässigkeit der Änderung und der Duldungspflicht.

Nach den im Revisionsrekursverfahren zugrunde zu legenden Feststellungen würde die bauordnungsgemäße Ausführung die Anlegung von Entlüftungen voraussetzen, die an die Mittelmauer des Hauses eingeschlitzt werden müßten und andere Wohnungen beeinträchtigen. Es kommt daher dem Einwand der Revisionsrekurswerberin, in ihrem Einreichplan seien solche Zusatzentlüftungen gar nicht vorgesehen, keine Berechtigung zu, weil dann keine bauordnungskonforme Ausführung beabsichtigt wäre und die Entlüftung von Naßräumen im Inneren eine Voraussetzung dafür wäre, daß keine Schäden für das Haus zu besorgen sind. Dies hat nichts damit zu tun, daß die Baubehörde unabhängig und selbständig auf der Einhaltung der Bauvorschriften zu bestehen hat. Die Gegner sind nicht zu verhalten, einem Bauvorhaben zuzustimmen, dem von vorneherein Vorschriften der Bauordnung entgegenstehen. Dazu kommt, daß auch Niveau und Raumhöhe nicht den Bestimmungen für eine Gestaltung als Kleinwohnungen entsprechen und wohl auch deshalb die bisherige Widmung als Keller, Magazin- und Büroräume bestanden hat. Es kommt nicht darauf an, ob die unbedeutende Erhöhung der Energiekosten oder eine zu vernachlässigende Veränderung in den Nutzwerten schutzwürdige Interessen anderer Miteigentümer beeinträchtigen könnte. Soweit Bauvorschriften dem beabsichtigten Bauvorhaben offensichtlich entgegenstehen, können die anderen Mit- und Wohnungsesigentümer zur Zustimmung nicht verhalten werden. Die Antragstellerin hätte nachzuweisen gehabt, daß dennoch ihr Bauvorhaben genehmigt würde, ohne daß bei ordnungsgemäßer Ausführung schutzwürdige Interessen der andern Miteigentümer beeinträchtigt werden. Dies hat sie nicht getan.

In der Annahme, die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft hätten die angestrebte Änderung nicht zu dulden, liegt daher keine unrichtige rechtliche Beurteilung.

Anmerkung

E26220

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00009.91.0705.000

Dokumentnummer

JJT_19910705_OGH0002_0050OB00009_9100000_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