jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/5/23 5Ob53/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.05.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Oberste Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dkfm. Dr.Paul D***, Kaufmann, Rainergasse 1, 1040 Wien, vertreten durch Dr.Emmerich Fritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Erich B***, Angestellter, 1080 Wien,

Laudongasse 31/1/3, 2.) Franz H***, Angestellter, 1080 Wien,

Laudongasse 31/1/4, 3.) Helga G***, Angestellte, 1080 Wien,

Laudongasse 31/1/5, 4.) Eva F***, Angestellte,

2124 Niederkreuzstetten, Bahnstraße 14, 5.) Dr.Franz H***, 1080 Wien, Laudongasse 31/1/II/12, 6.) Herta B***, Angestellte, 1130 Wien, Rohrergasse 23, 7.) Verlassenschaft nach Brigitte E***-R***, 1080 Wien, Laudongasse 31/II/3, 8.) Sonja Maria L***, 1080 Wien, Laudongasse 31/II/4, 9.) Berta H***, Angestellte, 1080 Wien, Lederergasse 25/2/6, 10.) Viktoria K***, Angestellte,

1080 Wien, Laudongasse 29/II/7, 11.) Alfred P***, Angestellter,

1080 Wien, Laudongasse 29/II/8, 12.) Kurt T***, Angestellter, 1080 Wien, Laudongasse 29/II/9 + 10, 13.) Dr.Otto B***, 1080 Wien, Laudongasse 27/II/12, 14.) Leopoldine B***, 1080 Wien, Lederergasse 27/II/13, 15.) Dr.Edith L***, 1070 Wien, Hermanngasse 31, 16.) Kurt R***, Angestellter, 1190 Wien, Iglaseegasse 31, 17.) Verlassenschaft nach Ludmilla W***, 1080 Wien, Daungasse 1/4, 18.) Dr.Heinrich K***, Adresse unter 62.), 19.) Dr.Elfriede N***, 1080 Wien, Lederergasse 27/III/2,

20.) Dkfm.Ingrid T***, 2500 Baden, Marchetstraße 78, 21.) Karoline A***, Angestellte, 1080 Wien, Lederergasse 27/III/8, 22.) Christine Elisabeth K***, 1090 Wien, Mariannengasse 23/16, 23.) Katharina P***, Angestellte, 1080 Wien, Lederergasse 25-27/3/5/14,

24.) Robert W***, Angestellter, 1080 Wien,

Lederergasse 25-27/III/16, 25.) Christine E***, Angestellte, 1030 Wien, Untere Weißgerberstraße 5/17, 26.) Ing.Edmund E***, 1190 Wien, Hermann Pachergasse 8, 27.) Dr.Heinz F***, 1080 Wien, Laudongasse 29/3/5, 28.) Dkfm.Friedrich G***, 4810 Gmunden, Wunderburgstraße 49, 29.) Hilda Z***, Angestellte, 1080 Wien, Lederergasse 16, 30.) Mag.Roswitha V***, 1220 Wien Winarskystraße 1-3, 31.) Erika M***, Angestellte, 1080 Wien, Laudongasse 31/3/2/4, 32.) Dr.Gerhard H***, 1080 Wien, Laudongasse 29-31/1/4/10, 33.) Ernestine W***, Angstellte, 3130 Herzogenburg, Jahnstraße 1, 34.) Dr.Gregor K***, 1080 Wien, Lammgasse 2, 35.) Elvira G***, Angestellte, 1070 Wien, Kirchengasse 43/15, 36.) Dr.Ekkehard E***, 4780 Schärding, Stifferstraße 365, 37.) Hermann B***, Angestellter, 1190 Wien, Hutweidengasse 7/3/8, 38.) Friedrich B***, Angestellter, 1080 Wien, Laudongasse 29/II/II, 39.) Ute M***, Angestellte,

1080 Wien, Lederergasse 25/1, 40.) Brigitte U***, Angestellte, 1080 Wien, Lederergasse 27/2/5/19, 41.) Dr.Wolfgang M***, 1010 Wien, Mölkerbastei 5, 42.) Margarete K***, Angestellte, 1080 Wien, Lederergasse 25, 43.) Dipl.Ing.Franz K***, 1080 Wien, Lederergasse 25, 44.) DDr.Franz S***, 1080 Wien, Langergasse 30,

45.) Dr.Ilse S***, 1080 Wien, Langergasse 30, 46.) Heribert Johann W***, 1080 Wien, Laudongasse 31/5/13, 47.) Leposava W***, 1080 Wien, Laudongasse 31/5/13, 48.) Margaretha E***-F***, 4780 Schärding, Stifterstraße 375, 49.) Dr.Egon

B***, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56, 50.) Dr.Ulrike

B***, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56, 51.) Dr.Elisabeth H***, 1080 Wien, Laudongasse 29-31/1/4/11-12, 52.) Anna P***, Angestellte, 2213 Bockfließ, Schloßplatz 2, 53.) Wolfgang M***, 1080 Wien, Lederergasse 27, 54.) Irmgard S***, Angestellte, 1050 Wien, Margarethenstraße 86/9, 55.) Dipl.Ing.Peter H***, 3485 Grafenegg, 56.) Ursula H***, 3485 Grafenegg, 57.) Dr.Pius D***, 3531 Niedernondorf 60, 58.) Maria D***,

3531 Niedernondorf 60, 59.) Hellmuth K***, 1040 Wien, Pressgasse 6/13, 60.) Dr.Herbert S***, 7350 Oberpullendorf, Akazienweg 4, 61.) Irmgard S***, 7350 Oberpullendorf, Akazienweg 4, 62.) Dr.Elisabeth K***, 1080 Wien,

Lederergasse 27/II/24, die unter 1.)-5.), 7.)-14.), 20.), 21.), 23.), 25.), 28.)-30.), 32.)-34.), 36.), 39.), 40.), 42.), 44.)-46.), 49.), 52.)-57.) und 59.)-61.) genannten Antragsgegner, vertreten durch Dr.Heinrich Wille, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 26 Abs 1 Z 2, 13 Abs 2 WEG, infolge Revisionsrekurses der von Rechtsanwalt Dr.Heinrich Wille vertretenen Antragsgegner sowie des (41.) Antragsgegners Dr.Wolfgang M*** gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 26.Jänner 1988, GZ 41 R 344/87-37, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 27.Februar 1987, GZ 46 Msch 54/85-24, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Revisionsrekursen wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller und die Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 414 des Grundbuches der KG Josefstadt in Wien 8., Laudongasse 29/31; Lederergasse 25-29; mit den Miteigentumsanteilen des Antragstellers ist Wohnungseigentum an Geschäftsräumlichkeiten in der Laudongasse sowie an einigen Parkplätzen verbunden. Mit Mietvertrag vom 11.9.1984 und 20.9.1984 vermietete der Antragsteller der Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) die in seinem Wohnungseigentum stehenden Objekte auf unbestimmte Zeit zum Zwecke der Errichtung eines Ersatzpostamtes. Zum Betrieb des geplanten Ersatzpostamtes bedarf es verschiedener baulicher Veränderungen geringen Ausmaßes in den Objekten, an der Fassade Lederergasse und im Hof. Zum Großteil beziehen sich die Veränderungen auf Adaptierungsarbeiten innerhalb des Objektes, insbesondere auf die Abtragung und Neuherstellung von Zwischenwänden. An der Fassade Lederergasse soll anstelle eines bereits bestehenden Portals ein neues, zurückversetztes Portal und im Hof anstelle eines dort befindlichen Fensters ein neues 1,8 m breites und 2 m hohes Portal errichtet werden. Das in der Lederergasse vorgesehene Portal unterscheidet sich von dem bisherigen nur insoweit, als es um 135 cm rückversetzt ist, weil die Türen in Fluchtrichtung aufgehen müssen. Derzeit besteht beim Portal eine Fixverglasung. Über dem Eingang Lederergasse sowie über der Einfahrt in die Laudongasse soll jeweils ein Leuchtschild mit dem Hinweis "Post, PSK" und dem Postemblem mit indirekter Beleuchtung und in von Plexiglashüllen umgebenen Neonröhren installiert werden. Zu dem im Hof geplanten Eingang soll eine Rampe für Behinderte und Rollstuhlfahrer mit einer Maximalsteigung von 6 % errichtet werden. Darüber hinaus soll an der Außenhaut des Objektes nichts geändert werden. Im Keller ist die Herstellung einer neuen Zwischenwand und die Schließung einer vorhandenen Türe, im Obergeschoß der Abbruch und die Neuherstellung von Zwischenwänden sowie die Aufstellung von Pulten geplant. Im Erdgeschoß soll in dem Raum Richtung Lederergasse in einer tragenden Mauer die vorhandene Türe vergrößert und ein Mauerdurchbruch für eine zweite Türe hergestellt werden. Statische Berechnungen für diese

beiden Türen sind von der Baubehörde bisher nicht verlangt und auch nicht angestellt worden. Zur Herstellung der beiden vorgesehenen Öffnungen ist die Einziehung entsprechender Überlager notwendig. Um die Lasten der darüberliegenden Stockwerke abfangen zu können, müssen dabei entsprechende Pölzungen des Mauerwerkes vorgenommen werden. Bei ordnungsgemäßer Durchführung dieser Arbeiten besteht für das Haus keine Einsturzgefahr. Auch für den Fall, daß die Maßnahmen zur Absicherung nicht entsprechend gesetzt würden, ist die Einsturzgefahr des Hauses eher unwahrscheinlich, wobei es allerdings möglich wäre, daß mehr oder minder gravierende Risse entstehen. Es ist allerdings nahezu auszuschließen, daß die Fenster des Hauses bei Entstehung derartiger Risse nicht mehr ordentlich schließen. Eine Entfernung des Fensters bei dem hofseitigen Ausgang bringt für das Haus keine Einsturzgefahr mit sich. Im Zuge der durchzuführenden Stemmarbeiten könnten jedoch Erschütterungen auftreten, durch die sich möglicherweise bereits vorhandene Risse etwas vergrößern könnten. Für die geplanten Arbeiten ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich. Im Zuge eines solchen Verfahrens werden von der Baubehörde sämtliche zur Absicherung notwendigen Auflagen erteilt. Für die Durchführung der geplanten Umbauarbeiten werden etwa 8 Wochen ausreichen; für die Ausbauarbeiten ist noch ein weiterer eher geringerer Zeitraum zu veranschlagen. Über diese Veränderungen ließ der Antragsteller einen Einreichplan für die Baubehörde erstellen. Die übrigen Miteigentümer weigerten sich jedoch, diesen Plan zu unterfertigen. Mit dem am 27.6.1985 erhobenen Antrag begehrte Dkfm. Dr.Paul D***, die Antragsgegner schuldig zu erkennen, den

gleichzeitig vorgelegten "Einreichplan 1813/84 der Post- und Telegraphendirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Abteilung Hochbau" zu fertigen und die mit dem beabsichtigten Umbau an den Wohnungseigentumsobjekten des Antragstellers entstehenden Änderungen zu dulden. Die Republik Österreich habe als neue Mieterin die Absicht, im Mietobjekt ein Aushilfspostamt einzurichten, wofür geringfügige, nämlich die aus dem Plan ersichtlichen Veränderungen erforderlich wären. Die von ihm zur Mitfertigung des Baueinreichplanes aufgeforderten Miteigentümer wären jedoch bisher zur Unterfertigung nicht bereit gewesen, die angebliche Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer hätten vielmehr einen Vertreter beauftragt, ihre Interessen wahrzunehmen und mit Schreiben vom 29.4.1985 mitgeteilt, daß die Mit- und Wohnungseigentümer nicht bereit seien, den ihnen vorliegenden Einreichplan 1813 der Post- und Telegraphendirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu fertigen, und zwar mit der Begründung, die Miteigentümer seien mit einer Vermietung der Räumlichkeiten des Antragstellers an die Post nicht einverstanden. Da objektive Gründe die Errichtung eines lediglich tagsüber geöffneten Ausweichpostamtes nicht unzulässig erscheinen ließen und die Errichtung eines solchen Postamtes auch berechtigte Interessen der Mit- und Wohnungseigentümer nicht beträfe, seien die Antragsgegner als Mit- und Wohnungseigentümer verpflichtet, den vorgelegten Einreichplan zu unterfertigen, weil dies nach der Bauordnung für Wien die Voraussetzung für die erforderliche Baubewilligung sei.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrages. Vom Antragsteller sei nicht genau ausgeführt, welche Änderungen tatsächlich zu erwarten seien und zu welchem Ergebnis diese Änderungen führen würden. Insbesondere sei nicht klar, welche Art der Benützung des gegenständlichen Objektes vorgesehen sei; ob etwa eine Betriebszeit von 5,30 Uhr bis 22 Uhr vorgesehen sei, wieviel Personen dort ständig arbeiteten, in welchem Umfang der Hof zu einem Parkplatz, und zwar mit welcher Kundenfrequenz pro Tag umfunktioniert würde, ob ein automatisches Tor in den Hof installiert würde und welche Lärmentwicklung mit dem Betrieb von Postkarren verbunden sei. Außerdem werde es zu einer erhöhten Gefährdung kommen, weil alle Postkunden bis ins Innere des Hauses hereinkommen könnten, weshalb sich die Gefahr von Raubüberfällen erhöhen würde. Außerdem hätten die im Erdgeschoß geplanten Mauerdurchbrüche sehr wohl Einfluß auf die Tragfähigkeit der dort befindlichen tragenden Mauern, weshalb der Bestand des Hauses sehr wohl gefährdet sei. Darüber hinaus sei mit der Leuchtkraft der beabsichtigten Leuchtschilder sowie der Postzustellung in der Lederergasse in der Zeit von 5 Uhr bis 5,30 Uhr eine Störung der Miteigentümer verbunden. Schließlich hätten all diese Nachteile eine Wertminderung des Hauses sowie des Ertrages der Wohnungen bei deren Verwertung und eine höhere Umweltbelastung infolge größerer Unruhe und vermehrter Abgase zur Folge.

Das Erstgericht gab mit seinem Sachbeschluß dem Antrag in Ansehung der unter Punkte 1. bis 37. und 39. bis 62. genannten Antragsteller Folge, wies jedoch den Antrag bezüglich des Antragsgegners Friedrich B*** ab. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß durch die beabsichtigten Baumaßnahmen eine Schädigung des Hauses nicht zu befürchten sei. Das Entstehen allfälliger Risse im Mauerwerk stelle keinen entsprechenden Nachteil für die anderen Miteigentümer dar. Auch schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer seien hiedurch nicht verletzt oder beeinträchtigt, jedenfalls nicht in einem solchen

Ausmaß, das eine Verhinderung der geplanten Bauarbeiten rechtfertigen würde. Die geplante Anbringung einer Leuchtreklame mit dem Hinweis auf das in den Räumlichkeiten zu errichtende Postamt sei eine Veränderung der Außenfassade und damit des äußeren Aussehens des Hauses. Es sei jedoch nicht einzusehen, daß ein Teil der Wohnungseigentümer hiedurch besonders beeinträchtigt würde. Auch die Behauptung, die beantragten Maßnahmen hätten eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von Sachen zur Folge, gehe ins Leere. Die Antragsgegner wollten vielmehr nur die Errichtung eines Postamtes verhindern, wobei es ihnen weniger um die Durchführung baulicher Maßnahmen als um die allfälligen Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten beim Betrieb des Postamtes ginge. Derartige zu erwartende Schwierigkeiten stünden jedoch in keinem Zusammenhang mit den vorgesehenen baulichen Veränderungen und den zur Genehmigung vorgelegten Bauplänen. Es bleibe jedoch den Antragsgegnern unbenommen, ein Verfahren gegen den Antragsteller auf Unterlassung der Vermietung seiner Räumlichkeiten anzustrengen. Da Friedrich B*** durch sein Verhalten keinen Anlaß für den Antrag gegeben habe, sei allein gegen ihn der Antrag nicht berechtigt. Das Gericht zweiter Instanz gab den von den von Dr.W*** vertretenen Antragsgegnern sowie von Dr.Wolfgang M*** erhobenen Rekursen nicht Folge, wobei es jedoch den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig erklärte. Das Rekursgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichts und nahm zu den Rechtsausführungen der Rekurse im wesentlichen wie folgt Stellung:

Nach § 13 Abs 2 WEG sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt. Nach Z 1 der zitierten Gesetzesstelle dürfe die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben. Z 2 der zitierten Gesetzesstelle fordere dann, wenn für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden sollten, daß die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entspricht, oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient. Die Rekurswerber versuchten zunächst darzulegen, daß die Ausdehnung der Nutzung des schon bisher Bürozwecken gewidmeten Wohnungseigentumsobjektes einer Widmungsänderung gleichzuhalten sei, die nur bei Vorliegen der in § 13 Abs 2 WEG genannten Voraussetzungen bewilligt werden dürfe. Richtig sei, daß der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Änderung seines Objektes nicht bloß bauliche, sondern auch rechtliche Änderungen, so auch Änderungen in der Widmung oder in der Verwendung umfasse (Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 13 WEG;

Faistenberger-Barta-Call, Rz 7 zu § 13). Es werde also den Rekurswerbern eingeräumt, daß unter den im § 13 Abs 2 genannten Änderungen nicht bloß Widmungsänderungen von einer Wohnung in ein Geschäftslokal und umgekehrt zu verstehen seien, sondern jegliche Änderung der Verwendungsart hievon betroffen sei. Werde aber lediglich eine ausgedehntere Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes, das Büroräumlichkeiten umfasse und in dem schon bisher ein Bürobetrieb stattgefunden habe angestrebt, so träte hiedurch keine Änderung in der Verwendungsart ein, sondern finde lediglich eine intensivere Nutzung der schon bisher stattgefundenen Verwendungsart statt. Wenn daher bisher in den Büroräumlichkeiten nur relativ wenig Beschäftigte tätig gewesen sein sollten, verbunden mit einer geringen Frequenz, und mit einer schwachen Benützung des Hofes durch Autos, so träte dadurch keine im Sinne des § 13 Abs 2 WEG relevante Nutzungsänderung ein. Gegen den beabsichtigten Betrieb eines Postamtes mit einem wesentlich größeren Kundenverkehr, einer stärkeren Benützung des Hofes etc., könnten sich die übrigen Wohnungseigentümer aus diesem Grunde nicht wirksam zur Wehr setzen. Die von den Rekurswerbern zur Unterstützung ihrer Argumentation herangezogene Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 10.9.1985 (MietSlg. 37.616), sei auf Grund eines anderen Sachverhaltes für den vorliegenden Fall nicht anwendbar. In jenem Fall habe der Wohnungseigentümer die Absicht gehabt, in einer Wohnung eine Gesundenuntersuchungsstelle einzurichten. Wegen der dadurch für die übrigen Wohnungseigentümer verbundenen erheblichen Belästigungen (Offenhaltung einer Trenntüre, Rauch und Verschmutzungen von ihm Stiegenhaus wartenden Personen etc.) habe der Obersten Gerichtshof schutzwürdige Interessen der übrigen Miteigentümer beeinträchtigt gesehen. Im konkreten Fall solle aber in den zwei untersten Geschoßen eines Wohnungseigentumshauses, die Bürozwecken gewidmet seien und in denen schon bisher ein Bürobetrieb stattgefunden habe, künftig ein Postamt eingerichtet werden, wofür auch gewisse bauliche Veränderungen am bestehenden Objekt vorgenommen werden sollten. Da von einer Änderung der Nutzungsart im Sinn des § 13 Abs 2 WEG im konkreten Fall nicht gesprochen werden könne, sei das Erstgericht mit Recht in erster Linie auf die beabsichtigten baulichen Veränderungen eingegangen. Dabei sei zunächst zu unterscheiden, ob sich die Änderung nur auf das im Wohnungseigentum stehende Objekt beziehe (§ 13 Abs 2 Z 1

WEG), oder ob für die Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden sollten (§ 13 Abs 2 Z 2 WEG). Die im konkreten Fall geplanten baulichen Veränderungen bezögen sich nicht nur auf das Wohnungseigentumsobjekt des Antragstellers, sie beträfen vielmehr auch allgemeine Teile des Hauses (Fassade, Hof). Daraus folge, daß sowohl die Voraussetzungen nach § 13 Abs 2 Z 1 WEG als auch jene der Z 2 einer Überprüfung zu unterziehen seien. Zunächst ließe die Regelung des § 13 Abs 2 Z 1 WEG dem Richter einen weiten Wertungsspielraum (Faistenberger-Barta-Call 327 Rz 12 zu § 13 WEG; Meinhart, WEG, 130, Anm.1 zu § 13 WEG). Die bloß beispielhaft angeführten Hinderungsgründe ließen erkennen, daß nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer der Änderung entgegenstehe, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, welche die Interessen der anderen Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen ließe, daß das Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers über Änderung der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zurückzustehen habe. Die dem Wohnungseigentümer eigene Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen und ein zumutbares Maß an wechselseitiger Toleranz prägten das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen den Miteigentümern bei der Ausübung des Nutzungsrechtes an der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit und der Duldung der damit für die anderen Miteigentümer verbundenen und im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlich nachteiligen Auswirkungen (MietSlg. 36.612, 37.616). Die durchzuführenden baulichen Maßnahmen bedingten keine Schädigung des Hauses, wenn man von einer ordnungsgemäßen Durchführung dieser Arbeiten durch Einziehung entsprechender Überlager ausgehe. Werde, wie im gegenständlichen Fall, ein geringfügiger Eingriff in eine tragende Mauer ordnungsgemäß durchgeführt, so träte nach Ansicht des Rekursgerichtes keine Schädigung des Hauses ein (andere Meinung: Faistenberger-Barta-Call, 327, Rz 13 zu § 13 WEG). Im übrigen seien auch nach Ansicht des Rekursgerichtes schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer durch den beabsichtigten Betrieb eines Postamtes und die damit verbundenen räumlichen Änderungen ebenso wie die äußere Erscheinung des Hauses in einem für die übrigen Miteigentümer unzumutbaren Ausmaß nicht beeinträchtigt. Dem Antragsteller stehe auch das Recht zur Nutzung der Außenfläche zur Anbringung von Firmentafeln zu. Deren Umfang und Beschaffenheit richte sich nach dem Ortsgebrauch und der Verkehrsauffassung. Das Haus dürfe dadurch nur nicht verunstaltet oder andere Nutzungsberechtigte dürften dadurch nicht belästigt werden (Meinhart 134 Anm.6 zu § 13 WEG). Die vorgesehenen, auf das Postamt hinweisenden Tafeln erfüllten diese Voraussetzungen, die Anbringung diene weiters einem wichtigen Interesse des Mieters, wie es als Tatbestandsmerkmal in § 13 Abs 1 Z 2 Z 2 gefordert werde (MietSlg. 35.610). Es ist daher weder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses noch eine Gefahr für Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen anzunehmen. Wenn die Rekurswerber in diese Zusammenhang unter Hinweis auf die in diesem Verfahren nicht vorgenommene statische Berechnung auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.Ing.N*** Bezug nähmen, der meine, die Baubehörde könnte für den Durchbruch der tragenden Mauer eine Vorlage einer statischen Berechnung verlangen und weiters, daß allfällige durch Bauarbeiten hervorgerufene Vergrößerungen von Mauerrissen nicht ausgeschlossen werden könnten, so sei dem entgegenzuhalten, daß auch nach der Aussage dieses Sachverständigen die begehrten Umbauarbeiten keine (Einsturz-)Gefahr für das Haus mit sich brächten und schon nach allgemeiner Lebenserfahrung die Gefahr der Vergrößerung bereits vorhandener Risse infolge von Bauarbeiten niemals gänzlich ausgeschlossen werden könne. Eine im Sinne des § 13 Abs 1 Z 2 Z 1 relevante Schädigung des Hauses, wie sie die Rekurswerber besorgten, sei mit den begehrten Umbauarbeiten nicht verbunden. Bei der hier vorgesehenen Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Liegenschaft müsse der Wohnungseigentümer auch dartun, daß die beabsichtigte Änderung entweder der Übung des Verkehrs oder einem wichtigen Interesse entspricht. Die Veränderung diene nach Ansicht des Rekursgerichtes einem wichtigen Interesse des Antragstellers, weil ohne derartige Änderungen eine Vermietung an die Republik österreich zum Betrieb eines Postamtes nicht möglich wäre, sodaß auch das Erfordernis des § 13 Abs 2 Z 2 erfüllt sei. Soferne die Rekurswerber die Erteilung der Zustimmung von Auflagen abhängig machen wollten und dies auch unter dem Gesichtspunkte der Mangelhaftigkeit des Verfahrens rügten, so finde eine derartige Einschränkung im Gesetz keine Deckung. Unter Heranziehung der in § 13 Abs 2 Z 1 und 2 WEG angeführten Tatbestandselemente müsse überprüft werden, ob der Antragsteller zu einer solchen Änderung berechtigt sei. Für den Fall des Zutreffens dieser Voraussetzungen sei es dem Gericht verwehrt, im Verfahren nach § 26 Abs 1 WEG dem antragstellenden Wohnungseigentümer Auflagen zu überbinden oder gar einen Auftrag zur Durchführung dieser Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist zu erteilen, wie die Rekurswerber weiters in Treffen führten. Dafür biete § 13 Abs 2 WEG keine gesetzliche Handhabe.

Die auf § 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 18 MRG gestützte Zulassung des Rekurses an den Obersten Gerichtshof

begründete das Rekursgericht damit, daß zu den Fragen der Intensivierung einer bestehenden Verwendungsart als Änderung im Sinne des § 13 Abs 2 WEG und zur Inanspruchnahme tragender Teile am Haus durch bauliche Veränderungen eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes soweit erkennbar fehle, diesen Fragen aber grundsätzliche Bedeutung zukomme. Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richten sich die Revisionsrekurse der von Rechtsanwalt Dr.Heinrich W*** vertretenen Antragsgegner sowie des Antragsgegners Dr.Wolfgang M***, jeweils mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung der Anträge des Antragstellers abzuändern; hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Dkfm. Dr.Paul D*** beantragte in seiner Rechtsmittelgegenschrift, den Revisionsrekursen der Antragsteller keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Revisionsrekurse sind zulässig und auch berechtigt. Die von Rechtsanwalt Dr.W*** vertretenen Antragsgegner führen ihre Rechtsrüge in erster Linie dahin aus, daß bei Änderungen unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Hauses - mangels Verkehrsüblichkeit - eine Interessenabwägung zwischen den wichtigen Interessen des Antragstellers und den schutzwürdigen Interessen der anderen Miteigentümer vorzunehmen sei. Die wichtigen Interessen des Antragstellers lägen hier lediglich in der von den Vorinstanzen festgestellten Möglichkeit einer besser Vermietbarkeit des Objektes an die Post. Solche rein wirtschaftlichen Interessen rechtfertigen bauliche Änderungen jedoch nur dann, wenn die Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer nur vorübergehend oder einmalig seien und dadurch keine Verringerung des Gebrauchswertes und des Marktwertes der übrigen Wohnungseigentumsanteile einträte. Die mit dem Betrieb eines Postamtes verbundenen Beeinträchtigungen verminderten jedoch auf Dauer den Wert der übrigen Wohnungseigentumsanteile, sodaß dem Ertragswertzuwachs beim Antragsteller eine Wertminderung der Wohnungseigentumsanteile bei den Revisionsrekurswerbern gegenüberstehe. Dies ergäbe sich insbesondere auch aus der Bestimmung des § 13 Abs 2 Z 3 WEG, die zwar im gegenständlichen Fall nicht direkt zur Anwendung komme, in deren Formulierung aber offenbar davon ausgegangen werde, daß Änderungen gemäß § 13 Abs 2 Z 1 und 2 WEG keine wesentlichen und dauernden Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer herbeiführen dürften. Bauliche Änderungen, die eine Verringerung des Marktwertes der Eigentumsanteile der übrigen Wohnungseigentümer herbeiführten, könnten daher keine Rechtfertigungsgründe für die Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Hauses gemäß § 13 Abs 2 Z 2 WEG darstellen. In beiden Revisionsrekursen wenden sich die Antragsgegner weiters gegen die Ansicht der Vorinstanzen, in der Intensivierung der bestehende Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes sei keine Änderung im Sinne des § 13 Abs 2 WEG zu erblicken. Es sei vielmehr in jedem einzelnen Fall zu prüfen, ob es zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer kommen könne. Die hier beabsichtigte Nutzungsänderung bedeute aber eine solche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer. Zu diesen Ausführungen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Vorerst ist festzuhalten, daß es im vorliegenden Fall um die Frage der Zulässigkeit von "Änderungen" im Sinne baulicher Maßnahmen und der damit verbundenen Veränderungen der Benützungsmöglichkeit von zu Geschäftszwecken gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten, und dabei um Änderungen geht, die nicht nur Eigentumsobjekte des Antragstellers selbst betreffen, sondern auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch nehmen, nicht jedoch auch Teile, die im Wohnungseigentum anderer Miteigentümer stehen.

Bei Inanspruchnahme auch von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft für die beabsichtigte Änderung muß der daran interessierte Wohnungseigentümer mangels Zustimmung aller Miteigentümer dartun, daß die angestrebte Änderung - so wie auch bei allen, ausschließlich im eigenen WE-Objekt vorzunehmenden Änderungen - weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben werde, und die Änderung darüber hinaus entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder seinem wichtigen Interesse dient.

Im vorliegenden Fall ist daher in erster Linie zu prüfen, ob die beabsichtigte Änderung eine Schädigung des Hauses oder eine der in § 13 Abs 2 Z 1 WEG demonstrativ aufgezählten (MietSlg. 30.561/28, 33.466, 33.511/29 ua) Beeinträchtigungen oder Gefahren zur Folge haben könnte; ist dies nicht der Fall, ist weiters zu klären, ob die beabsichtigte Änderung der Übung des Verkehrs entspricht oder die Änderung doch einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient (§ 13 Abs 2 Z 2 WEG). Eine Abwägung der Interessen des die Änderung beabsichtigenden

Wohnungseigentümers gegenüber den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer an der Unterlassung der Änderung ist - entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerber - nicht vorzunehmen. Ist die Änderung den übrigen Wohnungseigentümern wegen Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen nicht zumutbar, hat sie zu unterbleiben; ist sie ihnen jedoch in diesem Sinne zumutbar, so ist - bei Vorliegen der übrigen in Z 1 des § 13 Abs 2 WEG genannten Voraussetzungen - somit nur zu prüfen, ob die Änderung der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient. Eine Unterscheidung der "wichtigen Interessen" des Miteigentümers in solche wirtschaftlicher Natur und anderer Art ist im Gesetz nicht vorgesehen und daher nicht vorzunehmen. Den von Dr.W*** vertretenen Rechtsmittelwerbern kann auch darin nicht gefolgt werden, daß auch eine Prüfung der wichtigen Interessen dahin vorzunehmen wäre, ob die angestrebte Änderung bloß vorübergehender Natur oder für ständig geplant ist. Lediglich bei Änderungen, für die auch Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden müssen, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen, hängt deren Zulässigkeit davon ab, daß die Änderung keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung des Wohnungseigentums des betreffenden Miteigentümers zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Eine sinngemäße Mitberücksichtigung solcher Überlegungen bei Beurteilung der Zulässigkeit von Änderungen, die bloß gemeinsame Teile der Liegenschaft betreffen, ist den Bestimmungen des § 13 Abs 2 Z 1 und 2 WEG nicht zu entnehmen.

Bei der nun im aufgezeigten Sinn vorzunehmenden Prüfung des von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhaltes auf das Vorliegen von Umständen, die nach § 13 Abs 2 Z 1 WEG den beabsichtigten Änderungen entgegenstehen könnten, ist davon auszugehen, daß die Antragsgegner ihren Widerspruch im wesentlichen auf eine mit den Änderungen verbundene Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen und auf die Behauptung gestützt haben, die beabsichtigten Mauerdurchbrüche bedeuteten eine Gefahr für den Bestand des Hauses.

Insoweit die Antragsgegner in ihrem Revisionsrekurs die Ansicht vertreten, der hier notwendige Eingriff in eine tragende Mauer und die "dadurch nicht auszuschließende Schädigungen" stellen eine Gefahr für die Sicherheit des Hauses, von Personen und anderer Sachen dar, weshalb schon aus diesem Grund der Antrag zur Gänze abzuweisen gewesen wäre, und sie meinen, es hätte jedenfalls aber schon in diesem Verfahren die Vorlage der vom Sachverständigen erwähnten statischen Berechnungen verlangt werden müssen, gehen sie nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Es steht nämlich fest, daß bei ordnungsgemäßer Durchführung der Arbeiten - und davon darf auch ausgegangen werden - keine Einsturzgefahr besteht. Dem Umstand, daß im Zuge der Stemmarbeiten Erschütterungen auftreten könnten, durch die "möglicherweise vorhandene Risse" sich - ohne weiteren die Sicherheit betreffenden Konsequenzen - etwas vergrößern könnten, kommt rechtlich keine Bedeutung zu, weil keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, daß überhaupt Mauerrisse vorhanden sind und bloß theoretische Überlegungen außer Betracht zu bleiben haben. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens reicht es aus, wenn Klarheit darüber geschaffen wird, daß bei ordnungsgemäßer Durchführung der Arbeiten keine der im Gesetz genannten Gefahren zu befürchten sind; es ist nicht erforderlich, daß bereits Einzelheiten über Art und technische Ausführung von Begleitmaßnahmen festgestellt werden, die im Zuge der beabsichtigten Änderungen erforderlich sein werden. Da für das Vorliegen von im Gesetz selbst genannten Umständen, die der beabsichtigten Änderung entgegenstehen, der widersprechende Mit- und Wohnungseigentümer darlegungs- und beweispflichtig ist (vgl Würth, , Rz 6 zu § 13 WEG), genügt es zunächst, wenn der die Änderung anstrebende Mit- und Wohnungseigentümer die gewerbe- und/oder baurechtlichen Voraussetzungen für sich hat (5 Ob 73/87). Daß dem Vorhaben des Antragstellers baurechtliche Hindernisse entgegenstünden, haben die Antragsgegner nicht dargetan. Von einer Substanzschädigung oder der Gefahr einer solchen bei Ausführung der geplanten Änderungen oder von einer dabei zu befürchtenden Gefahr für die Sicherheit von Personen oder anderen Sachen kann daher keine Rede sein.

Die Befüchtung, daß die Änderungen eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses - dafür kämen ja nur die Hinweisschilder (auf das Vorhandensein eines Postamtes), das neue Portal und der neue Eingang vom Hof aus sowie die Rampe für Behinderte in Frage - zur Folge haben könnte, wird im Revisionsrekursverfahren nicht mehr geltend gemacht und ist nach der Sachlage auch nicht anzunehmen.

Erörterungsbedürftig ist allerdings nunmehr die Frage, ob die baulichen Veränderungen und die dadurch ermöglichte Änderung der Benützungsart der Wohnungseigentumsobjekte eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner zur Folge hätten. Da die von den Antragsgegnern hier aufgezeigten Veränderungen der Benützungsverhältnisse auch eine Folge der vom Antragsteller beabsichtigten baulichen Änderungen sind, erübrigt es

sich, auf die vom Rekursgericht aufgeworfene und von den Revisionsrekurswerbern relevierte Frage einzugehen, ob die von den Antragsgegnern befürchtete Intensivierung der Nutzung der Geschäftslokale des Antragstellers allein als eine "Änderung" im Sinne des § 13 Abs 2 WEG anzusehen und daher einer Prüfung im Sinne der genannten Bestimmung zu unterziehen wäre.

Ob im vorliegenden Fall wegen der beabsichtigten Änderungen eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner zu befüchten wäre, kann allerdings auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse - wie die Revisionsrekurswerber mit Recht rügen - noch nicht beurteilt werden, zumal die Vorinstanzen es unterlassen haben, die dafür erforderlichen Feststellungen zu treffen. So fehlen insbesondere Feststellungen über Anzahl und Lage der Wohnungseigentumsobjekte des Antragstellers und der damit verbundenen Parkplätze, ob die Objekte eine wirtschaftliche Einheit bilden oder voneinander getrennt sind, Feststellungen über ihre nach den derzeitigen baulichen Gegebenheiten mögliche Verwendbarkeit (zu geschäftlichen Zwecken) sowie über Art und Umfang ihrer bisher tatsächlich erfolgten Verwendung. Ungeklärt ist weiters auch, wie die Geschäftsräumlichkeiten für Bedienstete und Kunden zugänglich sind, etwa nur von der Straße her oder auch vom Inneren des Hauses aus, ob also die Benützung allgemeiner Teile des Hauses durch Kunden - etwa auch zur Erreichung der Parkplätze - auch bisher schon möglich und/oder üblich war. Zutreffend verweisen die Rechtsmittelwerber auch auf das Fehlen von Feststellungen über die zu erwartende Intensivierung des Publikumsbesuches und allfällige damit verbundene, über das bei den derzeitigen Verwendungsmöglichkeiten gegebene Ausmaß hinausgehende Störungen der übrigen Wohnungseigentümer. Schließlich wird allenfalls auch noch auf den Einwand der Antragsgegner einzugehen sein, daß durch die beabsichtigten Änderungen eine Minderung des Verkehrswertes der gemeinsamen Liegenschaft einträte, wobei allerdings zu berücksichtigen wäre, daß durch die Änderung ja nicht erst ein Geschäftslokal geschaffen werden soll, vielmehr nur die Änderung vorhandener Geschäftslokale angestrebt wird. Den Rechtsmittelwerbern kann in diesem Zusammenhang aber insoweit nicht gefolgt werden, als sie die Ansicht vertreten, bei Beurteilung der Möglichkeit einer Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen müßten auch die Gefahr des Mißbrauches der Parkplätze des Antragstellers durch "Schwarzparker" und von bewaffneten Raubüberfällen Berücksichtigung finden, weil die Verhinderung solcher Gefahren nicht in den Schutzbereich der Bestimmung des § 13 Abs 2 WEG fällt. Erst wenn Klarheit über die derzeitigen und die in Zukunft zu erwartenden Verhältnisse im beispielsweise aufgezeigten Sinn besteht, wird eine abschließende Beurteilung der hier offen gebliebenen Frage des Bestehens der Gefahr einer wesentlichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner möglich sein.

Sollte sich im fortgesetzten Verfahren, das im aufgezeigten Sinn zu ergänzen sein wird, ergeben, daß die mit den beabsichtigten baulichen Maßnahmen verbundenen Veränderungen der Benützungsmöglichkeit der Wohnungseigentumsobjekte keine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner zur Folge haben könnte, so wäre die Rechtssache im Sinne der Bestätigung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses spruchreif, weil die Möglichkeit einer Vermietung von Eigentumsobjekten an eine Gebietskörperschaft oder deren wirtschaftliche Unternehmungen im Hinblick auf die für den Bestandgeber damit verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Vorteile, insbesondere in Ansehung der Einhaltung der Pflichten des Bestandnehmers und deren Durchsetzbarkeit ohne Zweifel einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient.

Es mußte daher den beiden Revisionsrekursen Folge gegeben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Ergänzung des Verfahrens im aufgezeigten Sinn aufgetragen werden.

Anmerkung

E17316

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00053.88.0523.000

Dokumentnummer

JJT_19890523_OGH0002_0050OB00053_8800000_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