

TE OGH 1987/7/14 50b66/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Bauer als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Josef W***, Stadtbaumeister, Willroiderstraße 13, 9500 Villach, vertreten durch Dr. Gerhard Prett, Rechtsanwalt in Villach, wider die Antragsgegner 1) Liselotte L***, Sonnrain 35, 9500 Villach, 2) Dipl.Kfm. Erika U***, Burgplatz 4, 9500 Villach, 3) K*** G*** FÜR A*** UND A***, Kempfstraße 8, 9010 Klagenfurt, 4) Wilfriede K***, Widmannngasse 28, 9500 Villach, 5) Gudrun L***, Hausfrau, Widmannngasse 28, 9500 Villach, diese vertreten durch Dr. Hans Gradischnig, Rechtsanwalt in Villach, 6.) Franz M***, Ringmauergasse 4, 9500 Villach, 7) Thomas I. L***, 921 Fernwood Road, Moorestown, N.J. 08057 USA, 8) Dr. Dietmar P***, Staatsanwalt, Widmannngasse 28, 9500 Villach, dieser vertreten durch Dr. Hans Gradischnig, Rechtsanwalt in Villach, 9) Ingeborg K***, Widmannngasse 28, 9500 Villach, 10) Karl B***, 8471 Spielfeld 28, 11) Leopoldine L***, Lederersiedlung 42, 9586 Fürnitz, 12) Christine S***, Widmannngasse 28, 9500 Villach, 13) Herta G***, Stumpergasse 45/2/2, 1060 Wien, 14) Hertha N***, Widmannngasse 28, 9500 Villach, 15) Dr. Zlatko S***, Via Saleggi 14, CH 6600 Locarno, Schweiz, 16) Ing. Gerhard W***, Angestellter, Kassinsteig 1, 9500 Villach, 17) V*** DER Ö***

B***, Versicherungsaktiengesellschaft, Praterstraße 1-7, 1020 Wien,

18)

Helmut K***, 9872 Millstatt 207, 19) Brigitte K***, ebendort,

20)

Rudolf H***, Untere Fellach 1, 9500

Villach, 21) Mag. Helmut H***, Völkendorfer Straße 33, 9500 Villach,

22)

Barbara R***, Grabenstraße 45/4/50, 8010 Graz, 23) Martha L***, 921 Fernwood Road,

Moorestown N.J.

08057 USA, 24) Karl Hans U***, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 25) Alois A***, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 26) Norbert Titus W***, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 27) Theresia T***, Birkenallee 13, 9500 Villach, 28) Johann L***, Zeno-Goeß-Straße 3, 9500 Villach, 29) Dr. Ing. Franz W***, Trattengasse 2, 9500 Villach, 30) Reinhard K***, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 31) Sylvia K***, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 32) Amalia Elfriede P***, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 33) Heidelinde R***, Uggowitz 4, 9721 Weißenstein, 34) Alfred E***, Schwellbrunner Straße 55, CH 9100 Herisau, Schweiz, 35) Willibald H***, Bäckerteichstraße 16, 9220 Velden, 36) Dr. Johann N***, Körausweg 4, 9560 Feldkirchen, 37) Roswitha N***, ebendort, 38) Herta S***, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 39) Elfriede M***, Jörg-Stocker-Weg 23, Stöflingen, D-7900 Ulm, Bundesrepublik Deutschland, 40) Rudolf J***, F.-X.-Wirthstraße 7, 9500 Villach, 41) Emma O***, Peraustraße 23, 9500 Villach, 42) Manfred W***, Nennersdorfer Straße 5, 8700 Leoben, 43) Fritz K***, Gerbergasse 6, 9500 Villach und 44) Ellen Margarethe R***, Ringmauergasse 10, 9500

Villach, wegen Duldung der realen Teilung einer Eigentumswohnung infolge Revisionsrekurses der Fünft- und Achantragsgegner gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgerichtes vom 19. März 1987, GZ 2 R 88/87-15, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Villach vom 16. Dezember 1986, GZ 10 Nc 9/86-11, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller hat die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

Text

Begründung:

An der Liegenschaft EZ 299 KG Villach mit den auf ihr errichteten beiden Häusern Widmannngasse 28 und Ringmauergasse 10 besteht für den Antragsteller und die 44 Antragsgegner Mit- und Wohnungseigentum, wobei dieses Wohnungseigentum in Ansehung der in den beiden Häusern gelegenen Wohnungen, Büros, Geschäftslokale, der zugehörigen Tiefgarage, der Garagenboxen und der befestigten Autoabstellplätze noch auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 begründet worden ist. Dem Antragsteller gehören 211/10.000-Anteile an der Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum am Geschäftsraum I a des Hauses Widmannngasse 28 und an den Tiefgaragenplätzen 32, 33, 34 und 35 verbunden ist, sowie weitere 183/10.000-Anteile, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung 6 A des Hauses Widmannngasse 28 und am Tiefgaragenplatz 27 verbunden ist. Laut Parifizierungsbeschuß des Erstgerichtes vom 24. September 1973, Msch 21/73 (Beilage F), entfallen auf die Wohnung 6 A ohne Tiefgaragenabstellplatz 171/10.000-Anteile und auf den Abstellplatz weitere 12/10.000-Anteile.

Der Antragsteller beabsichtigt nun, nach Maßgabe eines von ihm selbst erstellten Einreichplanes (Beilage J bzw. A) und einer dazu verfaßten Baubeschreibung vom 20. März 1985 (Beilage B) die 106,95 m² große, im 4. Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 gelegene Eigentumswohnung 6 A derart real durch entsprechende bauliche Veränderungen zu teilen, daß daraus zwei selbständige kleine Wohnungen, nämlich eine Wohnung 6 A a mit einer Nutzfläche von 51,27 m² samt Balkon im Ausmaß von 8,97 m² und eine Wohnung 6 A b mit einer Nutzfläche von 44,67 m² entstehen. Dieser Wohnungsteilung haben nach der Aktenlage von den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern nur die Fünftantragsgegnerin Gudrun L*** und der Achantragsgegner Dr. Dietmar P*** die Zustimmung versagt. Diese beiden Antragsgegner haben gleichfalls Wohnungen im Haus Widmannngasse 28, und zwar die Fünftantragsgegnerin eine 146,45 m² große Wohnung im dritten Obergeschoß und der Achantragsgegner eine 146,45 m² große Wohnung im vierten Obergeschoß. Letztere Wohnung liegt anschließend an jene des Antragstellers, die geteilt werden soll. Mit der Wohnung der Fünftantragstellerin ist ein Tiefgaragenplatz, mit jener des Achantragsgegners eine Garagenbox verbunden.

Am 30. Juli 1986 stellte der Antragsteller beim Erstgericht den Antrag, durch Beschluß auszusprechen, daß er zur genannten Teilung seiner Wohnung 6 A berechtigt sei und die Antragsgegner die hiezu erforderlichen Maßnahmen zu dulden hätten. Im wesentlichen brachte der Antragsteller vor, daß mit der baulichen Aufteilung seiner Eigentumswohnung eine Schädigung des Gebäudes oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht verbunden sei und daß er selbst an der Teilung ein wichtiges Interesse habe, weil er die beiden Kleinwohnungen durch Vermietung besser als die bisherige Großwohnung verwerten könne. Die Teilung der Wohnung entspreche auch der Übung des Verkehrs.

Die Fünft- und Achantragsgegner traten dem Antrag entgegen, während sich die weiteren Antragsgegner am Verfahren trotz der an sie gemäß § 26 Abs. 2 Z 6 und 7 WEG bewirkten Zustellungen nicht beteiligt haben. Von den Fünft- und Achantragsgegnern wurde im wesentlichen eingewendet, daß die geplante Teilung der Wohnung des Antragstellers die bauliche Sicherheit der Wohnanlage gefährde, daß der vorgesehene weitere Wohnungseingang im vierten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 das einheitliche Erscheinungsbild im Hausinneren entscheidend verändere und die Nutzung des Stiegenhauses beeinträchtige, daß es im Falle der Wohnungsteilung zu einer Erhöhung der Personenfrequenz im Hause käme, daß damit gegenüber dem bestehenden Zustand von den Benützern der dem Antragsteller zustehenden Wohnfläche der Lift, das Stiegenhaus, der Müllschacht und der Trockenraum vermehrt in

Anspruch genommen würden und durch die geplanten zusätzlichen Sanitär-, Heizungs- und Kücheninstallationen ein größerer Wasser- und Heizungsbedarf auftreten würde, wobei diese Mehrkosten nach dem geltenden Aufteilungsschlüssel die anderen Miteigentümer mitzutragen hätten, daß für die beiden Kleinwohnungen des Antragstellers nicht jeweils ein Kellerabteil und ein Kraftfahrzeugabstellplatz zur Verfügung stünden, daß der Antragsteller bei der von ihm ins Auge gefaßten Maßnahme sich nur von einem Profitdenken leiten lasse, daß im Haus Widmannngasse 28 schon aufgrund der seinerzeitigen Planung ausschließlich repräsentative Großwohnungen vorhanden seien, daß die Wohnungseigentümer auf die Beibehaltung dieses Zustandes vertrauen hätten dürfen und daß es zu einem völligen Chaos führen würde, wenn sich auch alle anderen Wohnungseigentümer zu einer ähnlichen Teilung ihrer Wohnungen entschließen würden.

Der Antragsteller hielt dem unter anderem entgegen, daß schon derzeit in jedem Wohngeschoß des Hauses Widmannngasse 28 auch Kleinwohnungen vorhanden seien und daß bereits in den zum Erwerb des Wohnungseigentums von den Antragsgegnern abgeschlossenen Kaufverträgen eine Regelung über die Möglichkeit der Teilung von Wohneinheiten in zwei oder mehrere kleinere Einheiten getroffen worden sei.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es stellte folgenden weiteren Sachverhalt fest:

Die Wohnung des Antragstellers ist an der südwestlichen Ecke des vierten Obergeschoßes angeordnet. Die Wohnung des Achantragsgegners grenzt nördlich an die Wohnung des Antragstellers an und nimmt die nordwestliche Ecke des vierten Obergeschoßes ein. Im vierten Obergeschoß befinden sich noch zwei weitere Wohnungen sowie ein Steuerberatungsbüro. Der Zugang zu diesen Wohnungseigentumseinheiten besteht jeweils vom gemeinsamen Flur aus. Die Breite dieses Flurs beträgt 3,25 m, die Länge rund 8,5 m. Die Eingangstüre zur Wohnung des Antragstellers (an der Südseite des Flurs) liegt annähernd gegenüber der Eingangstüre zur Wohnung des Achantragsgegners (an der Nordseite des Flurs). Die westliche Kante der Wohnungstüre des Achantragsgegners ist 1,83 m von der nordwestlichen Ecke des Flurs entfernt. Die vom Antragsteller geplante zweite Eingangstüre wäre (bezogen auf die nördliche Türkante) an der Westseite des Flurs 75 cm von der nordwestlichen Ecke des Flurs entfernt anzuordnen. Die Eingangstüren zu den fünf Wohnungseigentumseinheiten des vierten Obergeschoßes sind jeweils an der Nord- bzw. Südseite des Flurs in unterschiedlichen Abständen voneinander angeordnet. Derzeit sind weder an der Westseite noch an der Nordseite des Flurs Wohnungseingänge hergestellt.

Die einzelnen Geschoße des Hauses Widmannngasse 28 können entweder mit dem Lift oder über das Stiegenhaus erreicht werden. Die Müllentsorgung funktioniert über einen Müllschacht. Im vierten Obergeschoß befindet sich die Türe zum Müllschacht, annähernd in der Mitte der Nordseite des Flurs, genau gegenüber der Lifttüre. Die Gesamtfläche des Erdgeschoßes des Hauses Widmannngasse 28 wird durch ein Lebensmittelverkaufsgeschäft in Anspruch genommen. Das erste und das zweite Obergeschoß werden ausschließlich durch die Verwaltungsstelle und durch Ambulatorien der Gebietskrankenkasse beansprucht. Erst ab dem dritten Obergeschoß werden die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten für Wohnzwecke genutzt.

Die Wohnungseigentumseinheiten im dritten und vierten Obergeschoß des gegenständlichen Hauses weisen unterschiedliche Ausmaße auf; es gibt sowohl im dritten als auch im vierten Obergeschoß je eine Wohnung der Kategorie A (106,94 m²), der Kategorie B (146,45 m²), der Kategorie C (95,58 m²), der Kategorie D (58,11 m²) und der Kategorie E (98,17 m²). Aus der Wohnung 6 A des Antragstellers im Ausmaß von 106,95 m² würden im Falle der Realisierung der antragsgegenständlichen Änderungen im Sinne des Einreichplanes zwei kleinere Wohnungen im Ausmaß von 51,47 m² bzw. 44,67 m² geschaffen werden. Diese beiden Wohnungen wären daher aufgrund ihrer Größe mit den im dritten und vierten Obergeschoß gelegenen Wohnungen der Kategorie D vergleichbar.

Die Verrechnung der Heizungskosten für die gegenständliche Wohnungseigentumsanlage erfolgt auf der Grundlage von 6 verbrauchsspezifischen Heizkreisen. Sämtliche Wohnungen der Häuser Ringmauergasse 10 und Widmannngasse 28 sind zu einem Heizkreis "Wohnung" zusammengeschlossen. Innerhalb dieses Heizkreises erfolgt die Verrechnung auf der Basis der Wohnnutzflächen, wobei die Terrassenflächen jeweils ausgenommen bleiben. Eine verbrauchsorientierte Verrechnung der Heizungskosten erfolgt nicht. Sofern sich daher in der einen oder anderen Wohnung, aus welchen Gründen auch immer, ein Mehrverbrauch an Heizenergie ergibt, kann dieser Mehrverbrauch nicht dem hierfür ursächlichen Wohnungseigentümer verrechnet werden, sondern wird auf sämtliche Wohnungseigentümer entsprechend der Nutzfläche ihrer Wohnungen aufgeteilt. Der subjektive Verbrauch ist hinsichtlich der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten technisch nicht feststellbar. Auch bezüglich der Kosten für die

Warmwasserbereitung erfolgt keine verbrauchsspezifische Verrechnung. Der subjektive Energieverbrauch ist auch hinsichtlich des Warmwassers technisch nicht feststellbar. Den Aufteilungsschlüssel bildet auch hier die Nutzfläche, und zwar sowohl hinsichtlich der Büroräume im ersten und zweiten Obergeschoß als auch hinsichtlich der Geschäftsräume im Erdgeschoß und hinsichtlich der zu Wohnzwecken genutzten Wohnungseigentumseinheiten ab dem dritten Obergeschoß.

Die Verrechnung der Liftkosten erfolgt für beide Häuser der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage gemeinsam. Von den Gesamtliftkosten trägt die Gebietskrankenkasse einen Anteil von rund 35 bis 40 %. Dieser hohe Anteil der Gebietskrankenkasse ist darauf zurückzuführen, daß der Lift des Hauses Widmannngasse 28 insbesondere durch Patienten der Gebietskrankenkasse stark frequentiert wird. Die restlichen 60 bis 65 % der Liftkosten werden nach einem sogenannten Liftschlüssel aufgeteilt. Im Falle einer Neuparifizierung aufgrund der Schaffung zweier getrennter Wohnungseigentumseinheiten aus der Wohnung 6 A würde eine Änderung des Liftschlüssels nicht erfolgen. Für die gegenständliche Wohnungseigentumsanlage sind PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage, auf einer freien Abstellfläche und in Form von Garagenboxen vorhanden. Es verfügt nicht jede Wohnungseigentumseinheit über eine eigene PKW-Abstellfläche. Im dritten Obergeschoß des gegenständlichen Hauses verfügen lediglich die Wohnungen 1 A, 2 B und 5 E über jeweils eine Stellfläche in der Tiefgarage. Im vierten Obergeschoß gehört lediglich zur Wohnung des Antragstellers ein Tiefgaragenabstellplatz. Die Wohnung des Achantragsgegners und die Wohnung 8 C verfügen jeweils über eine Garagenbox. Die Wohnungseigentumseinheiten 3 C, 4 D, 9 D und 10 E verfügen weder über einen Tiefgaragenplatz noch über eine Garagenbox. Insgesamt stehen für die gesamte Wohnungseigentumsanlage 25 Abstellplätze in der Tiefgarage, 8 Garagenboxen und 7 freie Stellplätze zur Verfügung.

Die vom Antragsteller geplanten Baumaßnahmen im Sinne des Einreichplanes beziehen sich im Inneren der Wohnung 6 A darauf, daß Zwischenwände entfernt bzw. neu errichtet werden. Es findet kein Abbruch tragender Bauteile statt. An der Westwand des Flurs soll eine Eingangstüre zur geplanten Wohnung 6 A a neu hergestellt werden, ebenso eine Verbindungstüre zwischen dem geplanten Schlafräum und dem Wohn-Eßraum dieser Einheit. Durch diese baulichen Maßnahmen wird das statische System der antragsgegenständlichen Wohnung nicht verändert. Die an der Westseite des Flurs neu zu schaffende Wohnungstüre wird die gleichen Ausmaße und die gleiche Ausführung aufweisen wie die übrigen Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses. Der Stromverbrauch wird hinsichtlich beider Kleinwohnungen jeweils anhand eines eigenen Stromzählers abgelesen werden; die Verrechnung der Stromkosten wird daher ausschließlich verbrauchsorientiert erfolgen.

Die verfahrensgegenständliche Teilung der Wohnung 6 A in zwei Kleinwohnungen wird vom Antragsteller deshalb angestrebt, weil es sich in der Vergangenheit als äußerst schwierig erwiesen hat, die Großwohnung zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Dies hat dazu geführt, daß die Wohnung des Antragstellers in der Vergangenheit immer wieder - im Durchschnitt etwa 1/5 des Jahres - leer stand. Hingegen besteht auf dem Wohnungsmarkt eine wesentlich stärkere Nachfrage nach Kleinwohnungen und Garconnieren. Wohnungen dieser Größenordnung lassen sich daher erheblich leichter vermieten als Großwohnungen. Erfahrungsgemäß ziehen in Großwohnungen über 100 m² in der Regel Familien mit Kindern ein, während Garconnieren und Kleinwohnungen primär von alleinstehenden Personen bewohnt werden. Die rechtskräftige Genehmigung des gegenständlichen Antrages vorausgesetzt, verfügt der Antragsteller bereits über verbindliche Mietangebote hinsichtlich beider Kleinwohnungen, in welche jeweils eine Einzelperson einzuziehen beabsichtigt. Die beiden vom Antragsteller angestrebten Kleinwohnungen werden jedenfalls auch in Hinkunft ausschließlich für Wohnzwecke in Verwendung stehen. Insoweit die Wohnung 6 A des Antragstellers bisher überhaupt als ganzes vermietet war, wurde sie einmal von einem Ehepaar mit zwei Kindern und einmal von einem kinderlosen Ehepaar in Bestand genommen.

Unter Punkt VI des die Wohnung der Fünftantragsgegnerin betreffenden Kaufvertrages vom 19. September 1973 ist festgehalten, daß eine Kombination einzelner, nebeneinander liegender Wohn-, Büro- oder Geschäftseinheiten zu einer entsprechend größeren Einheit oder eine Teilung einer größeren Wohn-, Büro- oder Geschäftseinheit in zwei oder mehrere kleinere Einheiten möglich bzw. vorgesehen ist. Weiter ist festgehalten, daß der Käufer schon heute seine Einwilligung zu der in einem solchen Fall allenfalls erforderlich werdenden Änderung bzw. Berichtigung der gekauften Miteigentumsanteile nach oben oder unten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erteilt. Eine idente Vertragsbestimmung findet sich auch im Kaufvertrag vom 22. März 1973, mit welchem die Wohnung des Achantragsgegners von dessen Rechtsvorgänger erworben worden war.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht zusammengefaßt aus:

Im vorliegenden Fall seien nicht nur die allgemeinen Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 Z 1 WEG, sondern auch die - wegen der Schaffung der zusätzlichen Eingangstüre im Stiegenhaus zu beachtenden - weitergehenden Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 Z 2 WEG für die Durchführung der vom Antragsteller geplanten Wohnungsteilung gegeben. Diese Teilung der Wohnfläche verursache weder eine Schädigung des Gebäudes noch eine Beeinträchtigung seines äußeren Erscheinungsbildes noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen, noch seien schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer durch die Maßnahme beeinträchtigt. Die wirtschaftlichen Aspekte, welche den Antragsteller bewogen hätten, aus der Großwohnung zwei kleinere Wohnungen schaffen zu wollen, ließen auch durchaus ein wichtiges Interesse des Antragstellers an der Veränderung im Sinne des § 13 Abs. 2 Z 2 WEG erkennen. Es dürfe auch nicht übersehen werden, daß zumindest die Fünftantragsgegnerin ihre Eigentumswohnung bereits in Kenntnis des Umstandes erworben habe, daß eine Teilung von größeren Wohnungseigentumseinheiten in kleinere nicht nur planungstechnisch möglich, sondern laut Vertrag auch vorgesehen ist. Der Achantragsgegner werde in seinen Disponierungsmöglichkeiten bezüglich seiner Wohnung durch die Teilung der Wohnung des Antragstellers ebenfalls nicht behindert. Das von den Fünft- und Achantragsgegnern wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angerufene Rekursgericht bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschuß und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es führte aus:

Vorweg sei festzuhalten, daß eine reale Aufteilung einer Wohnungseigentumseinheit in zwei oder mehrere kleinere und noch den Anforderungen des § 1 Abs. 1 WEG entsprechende Wohnungseigentumsobjekte trotz der Bestimmung des § 8 WEG, die, vom Ehegattenwohnungseigentum abgesehen, die ideelle Unteilbarkeit des Wohnungseigentums normiere, nach herrschender Rechtsauffassung unter den Bedingungen des § 13 WEG durchaus als zulässig erachtet werden könne (vgl. MietSlg. 33.466/29, 35.611/26; Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 10 zu § 8; Zingher, MG18, 267; Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 8 WEG).

Die von den Fünft- und Achantragsgegnern vertretene Ansicht, die vom Antragsteller gewünschte Aufteilung seiner Wohnung 6 A mit den für die Schaffung zweier Kleinwohnungen vorgesehenen baulichen Veränderungen widerspreche nach der Interessenlage den gesetzlichen Voraussetzungen des § 13 WEG, vermöge auch das Rekursgericht nicht zu teilen:

Zunächst sei zu berücksichtigen, daß die nach § 13 Abs. 2 Z 1 WEG grundsätzlich beachtlichen schutzwürdigen Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer wesentliche Beeinträchtigungen zur Folge haben müßten, damit sie rechtlich ein Hindernis für die Durchführung von Änderungen an einer Wohnungseigentumseinheit eines anderen Eigentümers sein könnten. Es stünden daher, wie der Oberste Gerichtshof schon mehrfach betont habe (MietSlg. 36.614, 37.616 ua), nicht alle Beeinträchtigungen von Interessen der Miteigentümer einer Änderung entgegen, sondern nur derart gravierende Eingriffe, welche die Interessen der anderen beteiligten Wohnungseigentümer so schutzwürdig erscheinen ließen, daß das Verfügungsrecht des die Änderung begehrenden Eigentümers zurückzustehen habe. Zur Untersagung einer geplanten Bestand- oder Widmungsänderung an der Wohnungseigentumseinheit müsse daher jedenfalls ein empfindlicher Eingriff in die Rechts- oder Interessensphäre anderer Mit- und Wohnungseigentümer gegeben sein (vgl. MietSlg. 35.606). Die Beweislast dafür, daß eine erhebliche Interessenverletzung oder die Gefahr einer Schädigung im Sinne des § 13 Abs. 2 Z 1 WEG mit der Maßnahme verbunden wäre, treffe jene Miteigentümer, die dieser Maßnahme widersprächen. Den Fünft- und Achantragsgegnern sei es hierbei in diesem Verfahren keineswegs gelungen, solche berechnete Hinderungsgründe für das Wohnungsteilungsprojekt des Antragstellers darzutun.

Zu allerst müsse darauf verwiesen werden, daß nicht nur die Fünftantragsgegnerin im Punkt VI ihres Eigentumsanteilekaufvertrages vom 19. September 1973, sondern auch Josef P*** als Rechtsvorgänger des Achantragsgegners in dem entsprechenden Kaufvertrag über den Erwerb seiner Eigentumsanteile bereits zustimmend zur Kenntnis genommen hätten, daß in dem Gebäude nach den für die Errichtung des Objektes maßgeblichen Architektenplänen unter anderem auch eine Teilung von größeren Wohneinheiten in zwei oder mehrere kleinere Einheiten statthaben könne, wobei die beiden Käufer schon damals zu allfälligen damit verbundenen Änderungen, insbesondere auch zu einer etwaigen Verschiebung der Nutzwerte und Anteile, die ausdrückliche Einwilligung gegeben hätten. Daß auch der Achantragsgegner an diese vertragliche Abmachung gebunden sei, könne rechtlich keine Frage sein (§ 442 ABGB). Es möge der Fünftantragsgegnerin und dem Achantragsgegner zugegeben werden, daß bei jener Vertragsbestimmung primär an Bestandsänderungen im Zuge der Herstellung der Wohnanlage gedacht worden sei. Andererseits sei aber die Teilungsmöglichkeit nach dem Vertragstext nicht erkennbar auf Maßnahmen während der Ersterstellung des Objektes beschränkt worden. Es mache bei der Interessensprüfung

auch keinen wesentlichen Unterschied, ob eine größere Wohnungseigentumseinheit schon bei der Errichtung der Anlage oder erst im Zuge einer nachträglichen baulichen Änderung, wie ursprünglich vorgesehen, in kleinere Einheiten zerlegt werde. Auf alle Fälle sei es so gewesen, daß die Erwerber der beiden Eigentumswohnungen aufgrund des Vertragsabschlusses von allem Anfang an damit hätten rechnen müssen, daß es in dem Haus zu den planlich möglichen Teilungen verschiedener größerer Wohnungen kommen könnte. Wenn sie damit in Kenntnis allfälliger Änderungsabsichten und des Bestehens der planungstechnischen Voraussetzungen hierfür den Vertrag abgeschlossen hätten, hätten sie dies als Geschäftsgrundlage akzeptiert (vgl. MietSlg. 35.606, 36.615). Ihre Interessen an der Verhinderung einer Wohnungsteilung könnten damit von vornherein keinen besonderen Schutz genießen, wenn es um Entwicklungen gehe, die mit einer Wohnungsteilung üblicherweise verknüpft seien und die nach Art und Ausmaß aufgrund der vertraglichen Genehmigung abzusehen gewesen seien. Damit sei der Argumentation der Fünft- und Achtantragsgegner bereits weitgehend die Grundlage genommen. Bei der Fünftantragsgegnerin komme noch hinzu, daß ihre Eigentumswohnung gar nicht im selben Geschoß wie jene des Antragstellers liege, sodaß die Fünftantragsgegnerin durch die Folgen einer Teilung einer Wohnung an sich schon erheblich weniger berührt sein könne, als dies noch - allerdings im zu vernachlässigenden Ausmaß - auf den im vierten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 wohnenden Achtantragsgegner zutreffen möge.

Die von den beiden Antragsgegnern für den Fall der Wohnungsteilung vor allem befürchtete Vermehrung der Bewohnerzahl auf der dem Antragsteller unter 6 A gehörenden Wohnfläche, der befürchtete Mehraufwand an Heizkosten und an Kosten der Warmwasseraufbereitung sowie die Erwartung einer Mehrauslastung der Liftanlage, des Stiegenhauses, des Müllschachtes und des Trockenraumes entsprächen - ganz abgesehen davon, daß derartige Veränderungen und etwaige geringfügigere Auswirkungen, insbesondere in der Kostenverteilung, schon mit den beiden erwähnten Kaufverträgen hingenommen worden seien und auch sonst ohne eine Wohnungsteilung vorkommen könnten - gewiß nicht den realen Erwartungen, die auch das Erstgericht mit seinen unbekämpften Feststellungen über die Mietgepflogenheiten zum Ausdruck gebracht habe. Gerade in der heutigen Zeit sei es relativ häufig, daß Kleinwohnungen von Einzelpersonen oder von alleinstehenden Ehepaaren angemietet würden, während größere Wohnungen nicht selten von Familien mit mehreren Kindern bezogen würden. Vor allem die geplante Kleinwohnung 6 A b mit einer Nutzfläche von 44,67 m² werde kaum viele Bewohner aufnehmen können, wenn sie nur über einen Hauptraum (einen Wohn-Eßraum von 29,64 m²) verfüge. Es müßten ja bei der Bildung und Ausgestaltung der beiden Kleinwohnungen auch die notwendigsten Nebenräume für beide Wohnungen geschaffen werden. Die Wohn- und Schlaflflächen würden insgesamt daher sogar etwas verringert. Sei daher nicht wirklich mit einer entscheidenden Erhöhung der Bewohnerzahl auf der die heutige Wohnung 6 A bildenden Wohnfläche zu rechnen, so könnten demnach wohl auch nicht die von den Fünft- und Achtantragsgegnern befürchteten Folgewirkungen der Wohnungsteilung des Antragstellers in Richtung einer wesentlich intensiveren Benützung gemeinschaftlicher Anlagen des Hauses und in Richtung einer deutlichen Erhöhung der Heiz- und Warmwasserkosten eintreten. Die weitere Frage, ob und inwieweit insbesondere bei diesen Heiz- und Warmwasserkosten angesichts der gesetzlichen Kostenteilungs- und Regelungsmöglichkeiten (§ 19 WEG) überhaupt Nachteile für die Fünft- und Achtantragsgegner entstehen könnten, brauche gar nicht erörtert zu werden.

Dem Einwand der Fünft- und Achtantragsgegner, es seien aufgrund einer Erhöhung der Hausbewohnerzahl auch Behinderungen in der Benützung der vorhandenen PKW-Abstellplätze zu erwarten, sei zusätzlich entgegenzuhalten, daß eine solche Gefährdung beim Achtantragsgegner schon deshalb nicht angenommen werden könne, weil zu seiner Wohnung eine eigene Garagenbox gehöre, und daß es auch beim Tiefgaragenabstellplatz der Fünftantragsgegnerin faktische und rechtliche Möglichkeiten geben müsse, einer rechtswidrigen Benützung oder Behinderung durch andere vorzubeugen. Im übrigen sei im Verfahren hervorgekommen, daß der Antragsteller, der bei der gegenständlichen Wohnungsteilung naturgemäß den Tiefgaragenabstellplatz nur einer der beiden Kleinwohnungen als Wohnungseigentumszubehör zuordnen werde können, welche Zuordnung im durchzuführenden Nutzwertneufestsetzungsverfahren (sinngemäß nach § 3 WEG) vorzunehmen sein werde, noch über vier weitere, mit seinem anderen Eigentumsanteil verbundene Tiefgaragenabstellplätze in der Anlage verfüge, womit er ohnedies mehr Tiefgaragenabstellplätze habe, als es der Anzahl seiner derzeitigen Wohnungseigentumseinheiten entspräche.

Daß einer der weiteren Hinderungsgründe des § 13 Abs. 2 Z 1 WEG, insbesondere eine Beeinträchtigung der Substanz oder des Aussehens des Gebäudes, dem Teilungsvorhaben des Antragstellers entgegenstünde, werde im Rekurs nicht mehr behauptet und könne nach den unbedenklichen, außerdem unangefochten gebliebenen Feststellungen des

Erstgerichtes gar nicht mehr ernsthaft behauptet werden. Schon der Erstrichter habe zu Recht in diesem Zusammenhang auch den Umstand hervorgehoben, daß es sogar im dritten und vierten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 bereits ähnliche Kleinwohnungen gebe, daß der im vierten Obergeschoß vom Antragsteller geplante zusätzliche Wohnungseingang weder das Gesamtbild des Flurs entscheidend nachteilig verändere noch den unmittelbar daneben wohnenden Achantragsgegner in seinen Disponierungsabsichten in bezug auf seine Wohnung einzugrenzen vermöge. In dem Bereich, wo die nach innen zu öffnende Wohnungstüre angebracht werden soll, könnte der Achantragsgegner im Falle einer Zerlegung seiner Wohnungseinheit keinen Eingang schaffen, sondern stehe ihm hierfür jetzt und auch nach der Teilung der Wohnung des Antragstellers wohl nur der 1,83 m breite Mauerabschnitt neben seiner bestehenden Wohnungstüre zur Verfügung. Knapp nebeneinander und "um die Ecke" liegende Wohnungseingänge wären auch in einem größeren Haus nichts Außergewöhnliches. Es bestehe somit nach der Aktenlage kein echter Anhaltspunkt dafür, daß die Maßnahme des Antragstellers allfällige Teilungsmöglichkeiten bei den Wohnungen der Fünft- und Achantragsgegner nicht mehr realisierbar machen würde. Auch dem Antragsteller Gelegenheit zur Wohnungsteilung zu geben, entspreche daher nicht zuletzt einem Gebot der Billigkeit. Schließlich müsse auch noch betont werden, daß der Antragsteller für die bezeichnenderweise von der überwältigenden Mehrheit der zahlreichen Mit- und Wohnungseigentümer akzeptierte Bestandsänderung an seiner Eigentumswohnung 6 A eine zusätzliche Tatbestandsvoraussetzung für die Änderung im Sinne des § 13 Abs. 2 Z 2 WEG ebenfalls nachgewiesen habe, was in Anbetracht dessen, daß mit der Änderung in geringerem Umfang auch ein der gemeinschaftlichen Nutzung der Wohnungseigentümer unterliegender Gebäudeteil (der Flur im vierten Obergeschoß) berührt werde, in dem hier der neue Wohnungseingang entstehen solle, für den Erfolg seines Antrages erforderlich gewesen sei. Wenn auch eine Zerlegung von im Wohnungseigentum stehenden Großwohnungen in Kleinwohnungen nicht unbedingt als verkehrsüblich bezeichnet werden könne, so habe der Antragsteller nach Maßgabe der Feststellungen des Erstgerichtes jedenfalls dartun können, daß er ein sehr bedeutendes wirtschaftliches Interesse an der Durchführung der Wohnungsteilung habe, weil für ihn die Kleinwohnungen erheblich bessere Mieteinnahmen erbringen könnten. Wäre dies nicht der Fall, würde der Antragsteller die ausschließlich von ihm zu tragenden Änderungskosten gewiß nicht auf sich nehmen. Ein wichtiges Interesse des Antragstellers an der Bildung der zwei Kleinwohnungen liege damit klar auf der Hand. Für ein als Ertragsobjekt angeschafftes Realvermögen bestmögliche Zinserträge zu erzielen, könne auch nur als ein legitimes Interesse des Antragstellers angesehen werden, wobei letztlich auch die Antragsgegner aus der Miteigentümergeinschaft heraus ein Interesse an der Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungskraft des Antragstellers haben müßten. Nur deshalb, weil - soweit vom Rekursgericht überblickbar - der Oberste Gerichtshof bisher in keiner veröffentlichten Entscheidung konkret zu allen hier maßgeblichen Fragen einer Interessensprüfung bei der Realteilung einer Eigentumswohnung Stellung genommen habe, erscheine dem Rekursgericht die Sache doch von grundsätzlicher Bedeutung, sodaß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen sei.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der auf den Beschwerdegrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Fünft- und Achantragsgegner mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Antragsabweisung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revision ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurswerber halten ihren bereits im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren vertretenen Standpunkt aufrecht, daß vom Antragsteller beabsichtigte Teilung seiner Eigentumswohnung in zwei selbständige Eigentumswohnungen ihre schutzwürdigen Interessen erheblich beeinträchtige. Diese Teilung würde dazu führen, daß mehr Mieter in dem Wohnobjekt leben würden, als ursprünglich festgestanden habe. Eine Mehrbelastung der Liftanlage, des Stiegenhauses, des Müllschachtes, des Trockenraumes und der PKW-Abstellplätze wäre die Folge. Es würden auch die Kosten der Heizung und der Warmwasserbereitung steigen und die in deren Aufteilung einbezogenen übrigen Mit- und Wohnungseigentümer belasten. In den Eigentumsanteilekaufverträgen seien, wie eine objektive Interpretation des Vertragstextes ergebe, nur während des Baues der Gesamtanlage stattfindende Teilungen von Wohnungseigentumsobjekten zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

Schließlich hätte eine Antragsstattgebung nach dem Grundsatz der Gleichberechtigung zur Voraussetzung, daß auch den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern die Teilung ihrer Einheiten offenstünde; dies wäre aber mit Sicherheit

planungstechnisch sowie aus Gründen der Statik und aus anderen bautechnischen Gründen unmöglich. Dieser Argumentation ist zu erwidern:

Es ist in Übereinstimmung mit dem Rekursgericht davon auszugehen, daß nicht jede, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner der vom Antragsteller beabsichtigten Änderung entgegenstünde (wie MietSlg. 36.614 und 37.616 auch 5 Ob 60, 61/85, 5 Ob 136/86 ua). Den Vorinstanzen ist darin beizupflichten, daß die Interessenbeeinträchtigung der Antragsgegner, die als Folge der vom Antragsteller beabsichtigten Wohnungsteilung nach den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes zu erwarten ist - es wurde dabei zutreffend auf die mit einer derartigen Teilung erfahrungsgemäß typischerweise (5 Ob 114/85, 5 Ob 136/86) verbundene Interessenbeeinträchtigung abgestellt - nicht als wesentlich anerkannt werden kann, zumal auf die - keineswegs nur auf die Errichtungsphase eingeschränkte - Möglichkeit von Wohnungsteilungen bereits in den Eigentumsanteilekaufverträgen hingewiesen worden ist. Ist die Annahme nicht gerechtfertigt, daß die künftigen beiden Kleinwohnungen von insgesamt erheblich mehr Personen werden benützt werden als die bisherige Großwohnung, dann fällt auch die Befürchtung der Antragsgegner weg, daß die allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft einer erheblichen Mehrbelastung ausgesetzt sein werden und daß die Antragsgegner erheblich höhere Heiz- und Warmwasserbereitungskosten werden tragen müssen. Anhaltspunkte dafür, daß die Teilung der Wohnung des Antragstellers vergleichbarer Wohnungen bautechnisch nicht möglich wäre, sind im erstinstanzlichen Verfahren weder von den Antragsgegnern konkret behauptet worden noch hervorgekommen.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung des Antragstellers im Revisionsrekursverfahren beruht auf § 26 Abs. 2 WEG in Verbindung mit § 37 Abs. 3 Z 19 MRG.

Anmerkung

E11585

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00066.87.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19870714_OGH0002_0050OB00066_8700000_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