

RS OGH 1992/10/27 5Ob69/92, 5Ob2075/96z, 5Ob262/05y, 5Ob81/08k

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.10.1992

Norm

WEG 1975 §13 Abs2 Z1

WEG 2002 §16 Abs2

Rechtssatz

Die in MietSlg 38626 veröffentlichte Entscheidung beschäftigte sich mit der Umwidmung von Magazin und Kellerräumlichkeiten in ein Geschäftslokal (Kaffeehausbetrieb; Gastgewerbe in der Betriebsart eines Buffets; Zulässigkeit der Verabreichung von Speisen jeder Art sowie des Verkaufes von warmen und angerichteten kalten Speisen sowie Ausschank von alkoholischen und nicht alkoholischen Getränken, ferner Verkauf dieser Getränke in unverschlossenen Gefäßen); es werde die Rechtsmeinung vertreten, dass die der Erfahrung entsprechenden Begleiterscheinungen eines durchschnittlichen Gasthausbetriebes (Lärm, Belästigung durch Alkoholisierte) eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Miteigentümer darstelle, wenn bisher kein solcher Betrieb im Haus war. Nach Meinung des erkennenden Senates liegt eine solche wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer auch dann vor, wenn sich in dem Haus schon ein Gasthausbetrieb befindet und ein zweiter eröffnet werden soll. Geht man davon aus, dass beide Betriebe florieren, so ist wohl zumindest mit einer Verdoppelung der in der vorgenannten Entscheidung als wesentlich erkannten Beeinträchtigungen zu rechnen. Niemand ist aber verpflichtet, dies hinzunehmen, auch wenn er einen bisher vorhandenen Betrieb duldet oder vielleicht sogar dulden musste, weil zum Beispiel in der Errichtungsphase des Hauses vom Wohnungseigentumsorganisator ein solcher Betrieb in dem Haus vorgesehen war. Auch das Konkurrenzverhältnis beider gleichartiger Betriebe im selben Haus erhöht die Gefahr von Unzukämmlichkeiten (unterschiedliche Gästegruppen, Streitigkeiten zwischen den beiden Unternehmern wegen des den Betrieb des einen möglicherweise beeinträchtigenden Verhaltens der Gäste des anderen etc).

Entscheidungstexte

- 5 Ob 69/92

Entscheidungstext OGH 27.10.1992 5 Ob 69/92

- 5 Ob 2075/96z

Entscheidungstext OGH 30.04.1996 5 Ob 2075/96z

Vgl auch; Beisatz: Nur gravierende Abweichungen des geplanten Pub-Betriebes von dem der Geschäftsraumwidmung zugrunde liegenden Cafe-Betrieb könnten überhaupt einer Widmungsänderung im Sinne des § 13 Abs 2 WEG unterstellt werden. (T1)

- 5 Ob 262/05y

Entscheidungstext OGH 07.03.2006 5 Ob 262/05y

Auch; nur: Nach Meinung des erkennenden Senates liegt eine solche wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer auch dann vor, wenn sich in dem Haus schon ein Gasthausbetrieb befindet und ein zweiter eröffnet werden soll. (T2)

- 5 Ob 81/08k

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 81/08k

Auch; nur T2; Beisatz: Sowohl im Fall der Aufnahme eines Gaststättenbetriebs, wenn bisher kein solcher Betrieb im Wohnungseigentumshaus situiert war, als auch im Fall der Errichtung eines zweiten solchen Betriebs bei Vorhandensein bereits eines gastgewerblichen Betriebs kommt es auf das Ausmaß der Beeinträchtigung an. Die rechtliche Annahme, ein zweiter gastgewerblicher Betrieb sei jedenfalls - unbeschadet tatsächlicher oder zu befürchtender Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer - nicht genehmigungsfähig, ist nicht durch höchstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt. (T3)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:RS0083290

Zuletzt aktualisiert am

17.11.2008

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