

TE OGH 2018/7/18 5Ob84/18s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.07.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr.

Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. H*****, 2. J*****, beide vertreten durch Brandtner & Doshi Rechtsanwälte OG in Feldkirch, gegen die beklagten Parteien 1. J*****, 2. J*****, beide vertreten durch Dr. Vetter – Dr. Fritsch Rechtsanwälte in Lustenau, wegen Beseitigung, Wiederherstellung und Unterlassung (Streitwert 10.000 EUR) über die Revision der klagenden Parteien (Revisionsinteresse 6.666,66 EUR) gegen das Teilurteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 29. November 2017, GZ 1 R 286/17t-20, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Bludenz vom 3. Oktober 2017, GZ 22 C 91/17t-16, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien sind schuldig, den beklagten Parteien binnen 14 Tagen deren mit 720,12 EUR (darin 120,02 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Kläger sind Miteigentümer einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an einer Wohnung samt Zubehör Kellerabteil und Garten. Die Beklagten sind ebenfalls Miteigentümer dieser Liegenschaft mit Wohnungseigentum an einer Wohnung samt Kellerabteil sowie Garten als Zubehör. Die Beklagten erwarben ihre Anteile mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 11. 11. 2013 (./1) direkt von der Bauträgerin und Wohnungseigentumsorganisatorin. Sämtliche übrigen Anteile verblieben zunächst bei der Bauträgerin. Die Kläger erwarben ihre Anteile erst mit Wohnungseigentumskaufvertrag vom 28. 8. 2014 (./N) von der Bauträgerin.

Vor dem Bau der Anlage befanden sich dort eine Wiese und ein paar Bäume. Die Idee der Bauträgerin war, das Umfeld so zu lassen wie es ursprünglich war, allerdings sollten die Wohnungseigentümer ihre zugehörigen Gärten bis zu einem gewissen Grad individuell gestalten können.

In dem zwischen den Beklagten und der Bauträgerin abgeschlossenen Bauträgervertrag (./6) hieß es (Punkt 16.6) unter „gegenseitige Rücksichtnahme/Gestaltungsplan“:

„Die Wohnungseigentümer verpflichten sich bei der Nutzung und Gestaltung der ihnen allein zugewiesenen Außenflächen (Balkon, Terrasse und Garten), insbesondere bei der Bepflanzung auf die übrigen Miteigentümer Rücksicht zu nehmen.

Die Erwerberseite unterwirft sich dem von der Verkäuferseite zu erlassenden Gestaltungsplan (Anlage ./17) hinsichtlich der Abgrenzung der einzelnen, zu den Wohnungs-eigentumseinheiten dazuparifizierten Garteneinteile. Sie verpflichtet sich, die ihr allenfalls zukommenden Gartenanteile nicht anders als im festgelegten Gestaltungsplan von den übrigen Gartenanteilen abzugrenzen. Die Abgrenzung darf ihr jedoch nicht untersagt werden. Diese Verpflichtungen sind allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum zu überbinden.“

Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag der Beklagten mit der Bauträgerin enthält unter Punkt 16.6 „gegenseitige Rücksichtnahme/Gestaltungsplan“ nur mehr den Satz: „Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, bei der Nutzung und Gestaltung der ihnen alleine zugewiesenen Außenflächen (Balkon, Terrasse und Garten), insbesondere bei der Bepflanzung, auf die übrigen Miteigentümer Rücksicht zu nehmen.“

Gleich nach Kauf ihrer Wohnung begannen die Beklagten mit Errichtung einer Steinmauer in ihrem Garten, dies mit Zustimmung der Bauträgerin, allerdings „ohne Zustimmung der Wohnungseigentumsgemeinschaft“.

In weiterer Folge verlängerten die Beklagten diese Steinmauer weiter in Richtung des Gartens der Kläger.

Im Frühjahr 2016 begannen die Beklagten mit der Umgestaltung ihres Gartenanteils, indem sie einen Zaun anbrachten. Außerdem legten sie unter Verwendung von quer zur Hangneigung verlegten Holzbalken – mittlerweile begrünte und bepflanzte – Terrassen an.

Der tiefer liegende Garten der Kläger grenzt unmittelbar an denjenigen der Beklagten an.

Die übrigen Gärten der Wohnanlage sind ebenfalls mit Sträuchern und Blumen bepflanzt, weisen aber keine Anlage auf wie diejenige der Beklagten.

Die Kläger beehrten von den Beklagten die Beseitigung der von ihnen vorgenommenen Veränderungen, nämlich Anbringung einer Steinmauer, eines mehrstufigen Gebildes bestehend aus quer verlegten Holzbalken und eines Zaunes, die Wiederherstellung des früheren Zustands in Form einer begrünten Wiesenfläche entsprechend der Gesamtanlage und Unterlassung derartiger Änderungen.

In der Tagsatzung vom 14. 9. 2017 modifizierten sie unter Hinweis auf die im Einvernehmen mit der Bauträgerin errichtete Steinmauer und einer allfälligen behördlichen Auflage für den Zaun auf der Mauer zwischen den beiden Wohnungseigentumseinheiten (./K) ihr Beseitigungsbegehren dahingehend, dass es sich auf „die Anbringung einer Steinmauer, soweit diese nicht bereits im Oktober 2014 bestand, des mehrstufigen Gebildes bestehend aus quer verlegten Holzbalken und eines Zaunes, soweit dieser nicht baubehördlich vorgegeben sei“, beziehen solle und präzisierten die wiederherzustellende begrünte Wiesenfläche unter Hinweis auf den Gestaltungsplan ./P und die Lichtbilder ./C, ./D und ./T. Aufgrund der vom Erstgericht geäußerten Bedenken der mangelnden Exekutionsfähigkeit dieses Begehrens erklärten die Kläger letztlich, das ursprüngliche Klagebegehren aufrecht zu erhalten und das modifizierte Klagebegehren als Eventualbegehren zu stellen.

Sie behaupteten, die Änderungen der Beklagten widersprächen § 16 Abs 2 Z 1 WEG, weil nun bei Regenfällen Wasser vom Garten der Beklagten in denjenigen der Kläger eindringen könne, sodass schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt würden. Überdies hätte die Gartengestaltung eine wesentliche Veränderung der äußeren Erscheinung der Gesamtanlage zur Folge.

Die Beklagten sprachen sich gegen die Zulassung der Klageänderung aus und wendeten ein, der Gartenanteil sei ihnen zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Die von ihnen angelegten Terrassen entsprächen einer üblichen Gartengestaltung. Ein Gestaltungsplan wie ./P sei nie Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags geworden. Eine Schädigung oder Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer oder des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses durch die Gartengestaltung sei auszuschließen. Die in ./T und ./D ersichtliche Steinmauer habe die Bauträgerin ausdrücklich genehmigt.

Das Erstgericht ließ die Klageänderung zu und gab dem Hauptbegehren statt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies Haupt- und Eventualbegehren in Bezug auf die Steinmauer und den Zaun mittels Teilurteil ab. Hinsichtlich des mehrstufigen Gebildes aus den quer verlegten Holzbalken hob es das Ersturteil zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung auf.

Das Klagebegehren sei schlüssig. Die Änderung eines Objekts, das sich auf einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsteil befinde und folglich dem ausschließlichen Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers unterliege, sei nur nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 zu prüfen. Die Änderung dürfe somit weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, 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. Als Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses sei nur eine Verschlechterung des Erscheinungsbildes zu werten. Zwar verpflichte schon die bloße Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer den Änderungswilligen, die Zustimmung aller anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen, widrigenfalls auf Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands und Unterlassung auch vom einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer geklagt werden könne. Im streitigen Verfahren sei aber ausschließlich die Genehmigungsbedürftigkeit der Änderung zu prüfen, über die Genehmigungsfähigkeit infolge Vorliegens der Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 WEG habe im Konfliktfall ausschließlich der Außerstreitrichter zu entscheiden. Eine vertragliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer, an einer einheitlichen Gestaltung der Wohnungseigentumsanlage festzuhalten, sei bei der Prüfung der Schutzwürdigkeit des Interesses an der Abwehr von Eingriffen besonders zu berücksichtigen.

Hier hätten die Beklagten zwar im Bauträgervertrag erklärt, sich hinsichtlich der Abgrenzung der einzelnen Gartenanteile dem Gestaltungsplan der Verkäufer in .17 zu unterwerfen, eine derartige Bestimmung enthalte der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aber nicht mehr, was jedenfalls als speziellere Vereinbarung zu Punkt 1.3 dieses Vertrags zu werten sei, wonach die Vereinbarung der Vertragsparteien im Bauträgervertrag aufrecht bleibe. Die Parteien hätten daher den Plan .17 gar nicht mehr zum Gegenstand der Nutzungsvereinbarung betreffend die Gartenanteile gemacht. Eine bloße Idee der Bauträgerin, das Umfeld natürlich zu belassen, sei nicht als bindende Vereinbarung zu werten. Die Wohnungseigentümer seien daher berechtigt, die Gartenanteile individuell zu gestalten, müssten dabei aber insbesondere bei der Bepflanzung auf die übrigen Miteigentümer Rücksicht nehmen.

Eine Gefahr der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Kläger durch die Gartengestaltung der Beklagten liege nicht vor. Die Errichtung von Steinmauern, Holzbalken und einem niedrigen Holzzaun liege im Rahmen der alleinigen Gartennutzungsbefugnis. Diese Gartengestaltung führe nicht zu einer dauernden Substanzveränderung im Sinn der Entscheidung 5 Ob 25/13g. Auch die Möglichkeit der Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Anlage durch die Gartengestaltung sei nicht zu erkennen. In Bezug auf die Steinmauer und den niedrigen Holzzaun sei das Klagebegehren daher mangels Vorliegens einer Genehmigungsbedürftigkeit abzuweisen.

Betreffend die Holzbalkenkonstruktion sah das Berufungsgericht allerdings einen sekundären Feststellungsmangel, weil die Kläger behauptet hätten, dadurch gelange vermehrt Regenwasser in ihren Gartenbereich. Sei dies der Fall, bestehe die Möglichkeit der Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen im Sinn des § 16 Abs 2 Z 1 WEG. Das Erstgericht habe dazu keine Feststellungen getroffen, weshalb das Ersturteil insoweit aufzuheben sei.

Das Berufungsgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 5.000 EUR übersteigend und ließ die ordentliche Revision gegen das Teilurteil mit der Begründung zu, es fehle Judikatur zur Frage, in welchem Umfang eine Ermessensentscheidung über die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes bei Prüfung der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG bereits im streitigen Verfahren vorzunehmen sei.

Rechtliche Beurteilung

Die von den Klägern gegen das Teilurteil wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig; die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO).

1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft, sie liegt nicht vor. Angebliche Mängel des Verfahrens erster Instanz, die im Berufungsverfahren ungerügt blieben (hier: unterlassene Vernehmung des Zeugen K***** und mangelnde Einholung des beantragten Raumplanungsgutachtens), können nicht mehr zum Gegenstand

der Revision gemacht werden (RIS-Justiz RS0043111).

2. Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision nur gegen das Teilurteil zu, hinsichtlich des aufhebenden Teils seiner Entscheidung erfolgte kein Zulassungsausspruch im Sinn des § 519 Abs 1 Z 2 ZPO. Dass ein solcher Ausspruch bloß versehentlich unterblieben wäre (RIS-Justiz RS0043986 [T10]), ist aus der Begründung nicht ableitbar. Aufhebungsbeschlüsse ohne Rechtskraftvorbehalt sind aber unanfechtbar (vgl RIS-Justiz RS0043986; 5 Ob 194/17s mwN). Eine Überprüfung der berufsgerichtlichen Rechtsauffassung in Bezug auf den aufhebenden Teil der Entscheidung scheidet somit aus. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur die Genehmigungsbedürftigkeit des Zauns und der Steinmauer im Hausgarten der Beklagten.

3. Nach der schon vom Berufungsgericht zitierten ständigen Rechtsprechung verpflichtet schon die bloße Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer den Änderungswilligen, die Zustimmung aller anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen. Tut er das nicht, nimmt er also Änderungen im Sinn des § 16 Abs 2 WEG ohne vorherige Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und ohne Genehmigung des Außerstreitrichters vor, handelt er in unerlaubter Eigenmacht und kann im streitigen Rechtsweg petitorisch mit Klage nach § 523 ABGB zur Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands sowie gegebenenfalls auf Unterlassung künftiger Änderungen verhalten werden (RIS-Justiz RS0083156; RS0005944). Im Prozess über die Klage auf Unterlassung oder Beseitigung rechtswidriger Änderungen ist nach herrschender Rechtsprechung auch des erkennenden Senats (5 Ob 73/14t = immolex 2015/16 [Klein]) die Genehmigungsbedürftigkeit, nicht aber die Genehmigungsfähigkeit der Änderung zu prüfen (RIS-Justiz RS0013665 [T15]; RS0083156 [T6, T14, T20]).

4. In der Rangordnung unter § 16 Abs 2 WEG

– und daher von den Einschränkungen dieses Individualrechts gar nicht erfasst – sind lediglich nicht genehmigungsbedürftige Änderungen im Sinn von bagatellhaften Umgestaltungen (vgl RIS-Justiz RS0109247; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²³ § 16 WEG Rz 12).

4.1. Der Oberste Gerichtshof hat dazu bereits ausgesprochen (5 Ob 73/14t = immolex 2015/16 [Klein]; 5 Ob 40/12m; vgl auch RIS-Justiz RS0013205), dass einem Miteigentümer, dem der physische Besitz eines Teils der Liegenschaft zur alleinigen Nutzung überlassen wurde, die alleinige rechtliche Verfügungsgewalt über diesen Teil zukommt und dass das alleinige Nutzungsrecht unter gewissen Voraussetzungen auch das Recht zur physischen Veränderung umfasst. § 828 ABGB, wonach kein Teilhaber einer gemeinsamen Sache bei Uneinigkeit der Miteigentümer Veränderungen vornehmen darf, steht dem nur dann entgegen, wenn durch die Substanzveränderungen in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber eingegriffen und deren wichtige Interessen berührt werden. Ob ein solcher Fall vorliegt, ist eine typische Einzelfallbeurteilung.

4.2. In der Entscheidung 5 Ob 25/13g (immolex 2013/99 [Prader], die auf die ausführliche Darstellung der Judikatur zur Frage bagatellhafter Änderungen in 5 Ob 25/08z (= ecolex 2008/366 [Friedl] = immolex 2008/151 [Edelhauser] = wobl 2009/54 [Vonkilch]) verwies, wurden Gartengestaltungsmaßnahmen in Form der Errichtung eines Maschendrahtzauns, einer Terrassenfläche aus Betonplatten im Ausmaß von 13,5 m² samt Randleiste, der Anbringung von drei Betonringen im Boden zur Verwendung als Blumentröge und der Errichtung von 8 cm hohen Randleisten im Bereich des Maschendrahtzauns samt Mähkanten aus Betonsteinen als nicht genehmigungsbedürftige, weil rein oberflächliche Gestaltungsmaßnahmen gewertet, zumal dort keine alle Wohnungseigentümer bindende Vereinbarung, die Gartenfläche zur Gänze in bestimmter Form zu belassen und zu gestalten festgestellt sei.

5.3. In der bereits zitierten Entscheidung 5 Ob 73/14t (= immolex 2015/16 [Klein]) stellte der Senat im Zusammenhang mit dem Austausch einer Holzwohnungseingangstür für die Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit auch auf die – dort massive – Veränderung im Erscheinungsbild des Wohnungseingangsbereichs ab, ebenso zu 5 Ob 38/15x (= immolex 2015/95 [Räth] = wobl 2017/60 [Vonkilch]), wo es um den Einbau eines Garagentores ging. Dort nahm der Fachsenat auch dezidiert zur Prüfbefugnis des Streitrichters Stellung: Wenn eine erhebliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses nicht mehr als bagatellhaft qualifiziert wird, ist das im Einzelfall nicht zu beanstanden. Für Fragen der angeblich fehlenden Beeinträchtigung der Interessen der Mit- und Wohnungseigentümer und der Interessensabwägung ist im streitigen Verfahren kein Raum.

6. Die vom Berufungsgericht als erheblich angesehene Rechtsfrage ist somit bereits dahin beantwortet, dass bei der Beurteilung der Frage der Genehmigungsbedürftigkeit einer Änderung auch die mögliche Interessensbeeinträchtigung

der anderen Mit- und Wohnungseigentümer durch eine erhebliche Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses mitzuberücksichtigen ist und als bagatelhaft zu qualifizierende Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes daher keine Genehmigungsbedürftigkeit auslösen. Dass das Berufungsgericht bei seiner Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit der Anbringung des Zauns und der Steinmauer auch auf die Frage der Verschlechterung des Erscheinungsbildes der übrigen Wohnanlage abstellte (die es letztlich aber verneinte), hält sich somit im Rahmen der zitierten Rechtsprechung und ist nicht korrekturbedürftig.

7. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Dies ist hier nicht der Fall:

Die Auffassung des Berufungsgerichts, die allgemeine Bezugnahme in Punkt 1.3. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags reiche im Hinblick auf die speziellere Bestimmung 16.6. des Vertrags nicht aus, um von einer verbindlichen Unterwerfung der Beklagten unter den Gestaltungsplan ausgehen zu können, ist vertretbar. Im Übrigen reicht der festgestellte Wortlaut ohnedies nicht aus, um von einer verbindlichen Vereinbarung der Gartengestaltung ausgehen zu können, enthält doch 16.6. des Bauträgervertrags das Recht auf nicht untersagbare Abgrenzungen, die auch dem Gestaltungsplan (in Form von Mauern und Bepflanzung) zu entnehmen sind. Eine im Streitverfahren beachtliche, alle Wohnungseigentümer bindende Vereinbarung, die Gartenflächen in bestimmter Form zu belassen und zu gestalten, läge somit selbst dann nicht vor, wenn der Plan tatsächlich Bestandteil des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags geworden wäre.

8. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Einzäunung sei keine dauerhafte Substanzveränderung, ist nicht korrekturbedürftig. Sie folgt der Entscheidung 5 Ob 25/13g (= immolex 2013/99 [Prader]), deren Gegenstand (ua) ein Maschendrahtzaun war. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch die ständige Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0118605), wonach die Begründung von Zubehörwohnungseigentum nur an deutlich abgegrenzten Teilen einer Liegenschaft zulässig ist, wobei auf eine sinnlich wahrnehmbare Abgrenzung abzustellen ist. Wenn dabei auch die Verkehrsauffassung maßgeblich und eine Abgrenzung nicht allein auf die Errichtung von Zäunen oder Mauern beschränkt ist, würde doch eine völlig offene Gartengestaltung sämtlicher im Zubehörwohnungseigentum stehender Hausgärten ohne jegliche sinnlich wahrnehmbare Abgrenzung – wie offenbar von den Klägern gewünscht – dieser Definition des Zubehörwohnungseigentums widersprechen.

9. Auch hinsichtlich der Steinmauer (nach dem Klagevorbringen kann damit nur die auf Beilage .D bzw .T errichtete Steinschlichtung gemeint sein) bedarf die Beurteilung des Berufungsgerichts keiner Korrektur im Einzelfall. Vorauszuschicken ist, dass eine im Verfahren vorgelegte Urkunde, die ihrem Inhalt nach unstrittig ist (hier: Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag .1 bzw Wohnungseigentumskaufvertrag .N), der Entscheidung des Revisionsgerichts ohne weiteres zugrunde zu legen ist (RIS-Justiz RS0121557), wobei deren Inhalt zur besseren Verständlichkeit bereits eingangs wiedergegeben wurde.

Ob mit der Errichtung der Steinmauer ursprünglich eine gewisse Substanzveränderung des Hausgartens verbunden war, bedarf keiner weiteren Erörterung. Selbst wenn man dies annehmen wollte, war diese Veränderung damals jedenfalls von der ausdrücklichen Zustimmung der Bauträgerin (und alleinigen Liegenschaftseigentümerin) getragen, zumal nach dem Vorbringen der Kläger selbst die Beklagten bereits unmittelbar nach Erwerb ihres Anteils (der mit der Wohnungseigentumsbegründung einherging) mit der Errichtung dieser Mauer begonnen haben. Die vom Erstgericht missverständlich getroffene Feststellung, eine Zustimmung der „Wohnungseigentümergeinschaft“ hierzu liege nicht vor, ist daher nach der insoweit unstrittigen Aktenlage und dem Grundbuchstand dahin zu relativieren, dass lediglich die nachträglich hinzugekommenen Mit- und Wohnungseigentümer (wie die Kläger), die ihre Anteile erst später von der Bauträgerin als Wohnungseigentümerin erwarben, dazu keine ausdrückliche Zustimmung mehr erklärten. Da die Beklagten bei der ursprünglichen Errichtung der Steinmauer aber über eine Zustimmung der Bauträgerin verfügten, die damals Eigentümerin aller anderen Miteigentumsanteile war, bedurften sie insoweit keiner Genehmigung des Außerstreitgerichts. Unter Berücksichtigung dieses Umstands ist es aber nicht zu beanstanden, die bloße Verlängerung dieser Steinmauer in Richtung des Gartens der Kläger – in nicht näher festgestelltem Ausmaß – als nicht wesentlich substanzverändernd, somit als bagatelhaft und nicht genehmigungsbedürftig zu werten.

Davon abgesehen wäre das auf die ursprüngliche Zustimmung abgestellte modifizierte Eventualbegehren – wie von der Erstrichterin zutreffend erörtert, sodass eine weitere Anleitung im Sinn des §§ 182, 182a ZPO ausscheidet (vgl RIS-

Justiz RS0120057) – ohnedies als unbestimmt im Sinn des § 226 ZPO zu werten und daher abzuweisen, kann ihm doch nicht entnommen werden, in welchem konkreten Umfang die Kläger die in Richtung ihrer Terrasse verlängerte Steinmauer entfernt haben wollen.

Auch insoweit bedarf die Entscheidung des Berufungsgerichts daher im Ergebnis keiner Korrektur im Einzelfall.

10. Die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts in Bezug auf die terrassierte Gestaltung ihres Hausgartens unter Verwendung der quer verlegten Holzbalken ist nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens und vom Obersten Gerichtshof nicht zu überprüfen. Auf die Argumente der Revisionswerber ist daher insoweit nicht näher einzugehen, als sie auf eine Substanzveränderung des Hausgartens an sich abstellen.

11. Da sich somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO stellt, ist die Revision als unzulässig zurückzuweisen.

12. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 50, 41 ZPO, die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Der von den Vorinstanzen ausgesprochene Kostenvorbehalt nach § 52 Abs 1 und 2 ZPO erfasst nur die vom Prozess Erfolg in der Hauptsache abhängigen Kosten und steht der Kostenentscheidung im Zwischenstreit über die Zulässigkeit der Revision nicht entgegen (RIS-Justiz RS0129365 [T1]). Die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Allerdings waren nur zwei von insgesamt drei beanstandeten Bauwerken im Hausgarten der Beklagten Gegenstand des Revisionsverfahrens, sodass im Zweifel von einem gleichzeitigen Interesse am jeweiligen Beseitigungs-, Wiederherstellungs- und Unterlassungsbegehren auszugehen war (Obermaier, Kostenhandbuch³, Rz 2.38). Die Bemessungsgrundlage für die Revisionsbeantwortung beträgt somit 6.666,66 EUR.

Textnummer

E122351

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00084.18S.0718.000

Im RIS seit

10.08.2018

Zuletzt aktualisiert am

09.05.2019

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