

# TE OGH 2019/3/20 5Ob43/19p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.2019

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr.

Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Painsi, Dr. Steger und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin R\*\*\*\*\*, vertreten durch Kinberger-Schuberth-Fischer Rechtsanwälte GmbH in Zell am See, gegen sämtliche übrige Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG 57314 \*\*\*\*\* darunter 1. V\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Kopp-Wittek Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, 12. V\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Tomasi, Rechtsanwalt in Salzburg, 18. J\*\*\*\*\*, vertreten durch Hübel & Payer Rechtsanwälte OG in Salzburg, 21. Mag. C\*\*\*\*\* und 22. Mag. Ing. M\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Kopp-Wittek Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, als Antragsgegner, wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 16 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 21. November 2018, GZ 22 R 259/18v-40, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG in Verbindung mit § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die kurzzeitige Vermietung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts zu Fremdenverkehrszwecken eine nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG genehmigungspflichtige Widmungsänderung ist (3 Ob 158/11y = immolex 2012/37, 115 [kritNeugebauer-Herl] = wobl 2012/57, 153; 5 Ob 59/14h = wobl 2014/78, 209 [Etzersdorfer]; zust Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>4</sup> § 16 WEG Rz 20).

1.1 Die Auffassung der Vorinstanzen zum Vorliegen einer Widmungsänderung entspricht dieser Rechtsprechung. Die Antragstellerin vermietet ihr als Wohnung gewidmetes Wohnungseigentumsobjekt seit längerem über ein professionelles Unternehmen an Touristen. Über die Website des Unternehmens können Interessenten das Appartement in der Regel für eine Woche, aber auch für kürzere Zeiten wie etwa zwei Tage buchen.

2.1 Eine derartige Widmungsänderung kann abgewehrt werden, wenn sie mit wesentlichen Interessen anderer Wohnungseigentümer kollidiert. Dabei kommt es auf das vom Einzelfall abhängige konkrete Ausmaß der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer an. Bei dieser Beurteilung ist

dem Rechtsanwender ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt. Solange dieser nicht verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (5 Ob 235/17w mwN).

2.2 Nach den Feststellungen der Vorinstanzen kommt es durch die touristische Vermietung in den letzten Jahren vermehrt zu nächtlicher Lärmbelästigung, Müllablagerungen, Beschädigungen, Einschränkung der Flucht- und Zugangswege zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten durch abgestellte Ski- oder Snowboardschuhe und vorschriftswidriges, die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage hinderndes Parken von Fahrzeugen. Aufgrund der touristischen Vermietung erhöht sich die Zahl der im Haus aufhältigen Personen pro Woche durchschnittlich um 40 bis 50.

2.3 Es ist richtig, dass in diesem Haus etliche Wohnungen für die touristische Vermietung an Feriengäste genutzt werden, die festgestellten Belästigungen nicht ausschließlich den Feriengästen (insbesondere der Antragstellerin) zugeordnet werden können und auch Gäste von Wohnungseigentümern, die ihre Objekte unentgeltlich Freunden oder Bekannten gelegentlich zur Verfügung stellen, Verursacher sein könnten. Wie aber bereits die Vorinstanzen betont haben, ist die Gefahr von (Lärm-)Belästigungen und Beschädigungen durch anonyme Feriengäste typischerweise größer als bei der Nutzung durch Wohnungseigentümer selbst oder deren Bekannte und Verwandte, die sich aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses zu einem nicht professionellen vermietenden Wohnungseigentümer mehr zur Rücksichtnahme verpflichtet fühlen. Mit dieser Einschätzung haben die Vorinstanzen ihren Ermessensspielraum nicht überschritten. Daran ändert auch die touristische Nutzung anderer Wohnungseigentumsobjekte nichts. Es steht nicht fest, dass andere Wohnungseigentümer der Widmungsänderung betreffend dieser Wohnungseigentumsobjekte zugestimmt haben. Andere selbst an Touristen vermietende Wohnungseigentümer fühlen sich möglicherweise durch die Belästigungen nicht beeinträchtigt. Dies trifft aber nicht auf jene Antragsgegner zu, die nach den Feststellungen ihre Wohnungen gekauft haben, um dem Alltag zu entfliehen und Ruhe zu haben, die sie in einem Hotel oder hotelähnlichen Betrieb nicht finden.

**Textnummer**

E125097

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00043.19P.0320.000

**Im RIS seit**

02.06.2019

**Zuletzt aktualisiert am**

16.12.2020

**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](http://www.jusline.at)