

TE OGH 2024/12/18 50b135/24z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers I*, vertreten durch Dr. Robert Pirker, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. D*, 2. M*, 3. B* GmbH, *, alle vertreten durch Ing. Mag. Peter Huber, Rechtsanwalt in Hallein, 4. M*, wegen § 16 Abs 2 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 4. Juli 2024, GZ 53 R 171/24i-42, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 15. April 2024, GZ 33 Msch 10/23m-35, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers I*, vertreten durch Dr. Robert Pirker, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. D*, 2. M*, 3. B* GmbH, *, alle vertreten durch Ing. Mag. Peter Huber, Rechtsanwalt in Hallein, 4. M*, wegen Paragraph 16, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 4. Juli 2024, GZ 53 R 171/24i-42, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 15. April 2024, GZ 33 Msch 10/23m-35, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind Kosten des weiteren Verfahrens.

Text

Begründung:

[1] Die Streitteile sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, auf der sich ein Haus mit mehreren Wohnungen befindet. Im Westbereich der Liegenschaft steht ein älteres Gebäude. Den nördlichen Abschluss bildet ein Nebengebäude mit dem Wohnungseigentumsobjekt des Antragstellers, das dieser vermietet. Seit vielen Jahren betreibt sein Mieter dort eine Kfz-Werkstätte. Ursprünglich vermietete der Antragsteller ihm eine Garage, der Mieter weitete seit 2007 seinen Betrieb immer mehr in Richtung Kfz-, Service-Werkstätte aus, seit 2020 hat er die Befugnis, Begutachtungen gemäß § 57a KFG auszustellen. [1] Die Streitteile sind Mit- und Wohnungseigentümer einer

Liegenschaft, auf der sich ein Haus mit mehreren Wohnungen befindet. Im Westbereich der Liegenschaft steht ein älteres Gebäude. Den nördlichen Abschluss bildet ein Nebengebäude mit dem Wohnungseigentumsobjekt des Antragstellers, das dieser vermietet. Seit vielen Jahren betreibt sein Mieter dort eine Kfz-Werkstätte. Ursprünglich vermietete der Antragsteller ihm eine Garage, der Mieter weitete seit 2007 seinen Betrieb immer mehr in Richtung Kfz-, Service-Werkstätte aus, seit 2020 hat er die Befugnis, Begutachtungen gemäß Paragraph 57 a, KFG auszustellen.

[2] Die Erstantragsgegnerin erwarb ihre Objekte 2017. Bald kam es zu Auseinandersetzungen zwischen ihr und dem Mieter des Antragstellers, wobei es um dessen bellenden Hund und darum ging, dass er sich nicht an behördlich festgesetzte Öffnungszeiten hielt. Nach einem Gerichtsverfahren betreibt er die Werkstätte nun Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Er arbeitet allein und betreut zwei bis drei Fahrzeuge pro Werktag. Er verfügt über einen Rollbremsprüfstand, zwei Hebebühnen, eine Wucht- und eine Montiermaschine. Wenn im November und April an Pkw Reifen gewechselt werden, kommt es zu vermehrter Tätigkeit mit der Reifenmontiermaschine, wobei dieses Geräusch über einige Minuten am Tag hörbar ist. Weitere Lärm- oder Geruchsimmissionen, die konkret ihm zugeordnet werden könnten und in einer Entfernung von mehr als 5 bis 10 m wahrnehmbar wären, konnte das Erstgericht nicht feststellen.

[3] Bei Erwerb der Objekte durch die Erstantragsgegnerin 2017 war eine Nutzwertneufestsetzung bereits Thema. Der Antragsteller wollte gemeinsam mit dem Viertantragsgegner anstelle des alten Gebäudes im Westen vier kleine Eigentumswohnungen errichten. Im Gutachten für die Neufestsetzung der Nutzwerte orientierte sich der Sachverständige daran, dass das Objekt des Antragsstellers in einem Einreichplan aus 2007 als Pkw-Kleingarage ausgewiesen war. Durch die Neufestsetzung der Nutzwerte sollte die bisherige Top 1 (zuvor gewidmet als Werkstatt) im Untergeschoß in drei Wohnungseigentumsobjekte mit den Bezeichnungen Top 1a, Top 1b und Top 1c geteilt werden, wobei Top 1a und Top 1b als Lagerraum und die Top 1c als Pkw-Kleingarage gewidmet wurden (letztere ist der Bereich, wo faktisch die Kfz-Werkstätte betrieben wird). Auf Basis dieser Nutzwertneufestsetzung kam es zur Unterfertigung eines neuen Wohnungseigentumsvertrags im Winter 2020/2021, in dem die Vertragsparteien die Widmung der (neuen) Top 1c mit „Pkw-Kleingarage“ festhielten. Es wurde aber nicht erörtert, dass die Werkstätte geschlossen werden müsste oder würde. [3] Bei Erwerb der Objekte durch die Erstantragsgegnerin 2017 war eine Nutzwertneufestsetzung bereits Thema. Der Antragsteller wollte gemeinsam mit dem Viertantragsgegner anstelle des alten Gebäudes im Westen vier kleine Eigentumswohnungen errichten. Im Gutachten für die Neufestsetzung der Nutzwerte orientierte sich der Sachverständige daran, dass das Objekt des Antragsstellers in einem Einreichplan aus 2007 als Pkw-Kleingarage ausgewiesen war. Durch die Neufestsetzung der Nutzwerte sollte die bisherige Top 1 (zuvor gewidmet als Werkstatt) im Untergeschoß in drei Wohnungseigentumsobjekte mit den Bezeichnungen Top 1a, Top 1b und Top 1c geteilt werden, wobei Top 1a und Top 1b als Lagerraum und die Top 1c als Pkw-Kleingarage gewidmet wurden (letztere ist der Bereich, wo faktisch die Kfz-Werkstätte betrieben wird). Auf Basis dieser Nutzwertneufestsetzung kam es zur Unterfertigung eines neuen Wohnungseigentumsvertrags im Winter 2020 aus 2021, in dem die Vertragsparteien die Widmung der (neuen) Top 1c mit „Pkw-Kleingarage“ festhielten. Es wurde aber nicht erörtert, dass die Werkstätte geschlossen werden müsste oder würde.

[4] Der Antragsteller begehrt, die Zustimmung der Antragsgegner zur Änderung der Widmung des Liegenschaftsteils Top 1c von „Pkw-Kleingarage mit Zubehör“ in „Werkstatt“ gerichtlich zu ersetzen. Seit jeher werde dort eine Kfz-Werkstätte betrieben. Ein von der Erstantragsgegnerin erwirktes rechtskräftiges Urteil des Bezirksgerichts Salzburg habe festgestellt, dass der Antragsteller eine eigenmächtige Widmungsänderung durchgeführt habe. Der Antrag diene der Wiederherstellung des schon bisher bestehenden Zustands. Eine Schädigung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer durch den jahrelang geduldeten Betrieb liege nicht vor.

[5] Die Erst- bis Drittantragsgegnerinnen beantragten die Abweisung des Antrags und wendeten ein, durch die beantragte Widmungsänderung komme es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer. Die Sicherheit des Hauses wäre gefährdet, weil Brandgefahr und die Gefahr einer Kontamination mit Öl bestehe. Eine behördliche Bewilligung der Kfz-Werkstätte liege nicht vor und sei nicht erreichbar. Durch den Betrieb komme es zu einer erheblichen Wertminderung der übrigen Wohnungseigentumsobjekte. Die äußere Erscheinung des Hauses werde beeinträchtigt, Immissionsbelastung und Verkehrsaufkommen würden sich erhöhen.

[6] Das Erstgericht gab dem Sachantrag statt. Die „Rückwidmung“ auf den bisher bestehenden Nutzungscharakter des Objekts sei mangels nachweisbarer erheblicher Nachteile gerichtlich zu bewilligen.

[7] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erst- bis Drittantragsgegnerinnen nicht Folge. Es ging davon aus, der Sachantrag zielen darauf ab, die Widmung entsprechend der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer wiederherzustellen, die nicht von deren Parteiwillen getragene, im Zug der Nutzwertneufestsetzung erfolgte Umwidmung von Werkstatt in Pkw-Kleingarage mit Zubehör zu korrigieren und diese den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die ursprünglich vereinbarte Verwendungsart Kfz-Werkstatt sei nicht privatrechtlich abgeändert worden, weil kein übereinstimmender Parteiwille dahin feststehe, dass die Räumlichkeiten nun nicht mehr als Werkstatt, sondern nur als Pkw-Kleingarage mit Zubehör verwendet werden dürften. Es ging davon aus, dass die angestrebte Widmungsänderung der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer im (ursprünglichen) Wohnungseigentumsvertrag entsprochen habe, die später nicht (konkludent) abgeändert worden sei und der tatsächlichen Verwendung der Räumlichkeiten als Werkstatt entspreche. Einer Prüfung der Versagungsgründe nach § 16 Abs 2 WEG bedürfe es daher nicht. [7] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erst- bis Drittantragsgegnerinnen nicht Folge. Es ging davon aus, der Sachantrag zielen darauf ab, die Widmung entsprechend der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer wiederherzustellen, die nicht von deren Parteiwillen getragene, im Zug der Nutzwertneufestsetzung erfolgte Umwidmung von Werkstatt in Pkw-Kleingarage mit Zubehör zu korrigieren und diese den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die ursprünglich vereinbarte Verwendungsart Kfz-Werkstatt sei nicht privatrechtlich abgeändert worden, weil kein übereinstimmender Parteiwille dahin feststehe, dass die Räumlichkeiten nun nicht mehr als Werkstatt, sondern nur als Pkw-Kleingarage mit Zubehör verwendet werden dürften. Es ging davon aus, dass die angestrebte Widmungsänderung der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer im (ursprünglichen) Wohnungseigentumsvertrag entsprochen habe, die später nicht (konkludent) abgeändert worden sei und der tatsächlichen Verwendung der Räumlichkeiten als Werkstatt entspreche. Einer Prüfung der Versagungsgründe nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG bedürfe es daher nicht.

[8] Zusätzlich verwies das Rekursgericht darauf, dass eine Widmungsänderung schon deshalb zu bewilligen wäre, weil die angestrebte Widmung des Liegenschaftsteils Top 1c als Werkstatt von 2002 bis zur Nutzwertneufestsetzung im Jahr 2020 dem Parteiwillen entsprochen habe, dort jahrzehntelang eine Werkstatt betrieben worden sei und es bis zum Erwerb der Liegenschaftsanteile durch die Erstantragsgegnerin im Jahr 2017 keine Probleme gegeben habe. Aus diesen Gründen sei auch die Rüge primärer (Einholung von Sachverständigengutachten und Durchführung des Ortsaugenscheins zu Versagungsgründen) und sekundärer Feststellungsmängel nicht berechtigt. Ein Begründungsmangel des Erstgerichts sei zu verneinen, die Beweisrüge hingegen nicht gesetzesgemäß ausgeführt.

[9] Den Entscheidungsgegenstand bewertete das Rekursgericht mit 10.000 EUR übersteigend. Den Revisionsrekurs ließ es nicht zu.

[10] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsgegnerinnen, in dem sie die Abänderung im Sinn einer Abweisung des Sachantrags anstreben und hilfsweise einen Aufhebungsantrag stellen.

[11] Der Antragsteller beantragt in der ihm freigestellten Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs mangels erheblicher Rechtsfragen nicht zuzulassen.

[12] Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Vorinstanzen den Grundsatz der objektiven Auslegung der im Wohnungseigentumsänderungsvertrag vereinbarten Widmung nicht ausreichend berücksichtigt haben. Er ist im Sinn seines Eventualantrags auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

[13] Die Revisionsrekurswerberinnen machen im Wesentlichen geltend, alle Mit- und Wohnungseigentümer hätten hier eine Änderung des Wohnungseigentumsvertrags samt Nutzwertneufestsetzung aufgrund geänderter Nutzung schriftlich vereinbart, wonach die Top 1c statt der ursprünglichen Nutzung als Werkstatt nun als Pkw-Kleingarage gewidmet worden sei. Das Rekursgericht gehe entgegen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung davon aus, dadurch sei keine privatrechtliche Abänderung der ursprünglichen Widmung erfolgt. Tatsächlich sei es aber zu einer Widmungsänderung gekommen. Die Vorinstanzen hätten daher die konkrete Situation und die mit der geplanten Veränderung von Pkw-Kleingarage auf Kfz-Werkstätte erfahrungsgemäß typischerweise verbundenen Beeinträchtigungen sowie die behauptete Wertminderung der Wohnungseigentumsobjekte bei Betrieb einer Werkstätte zu prüfen gehabt. Das vom Erstgericht unterstellte wichtige Interesse des Antragstellers an der Widmungsänderung wegen des rechtskräftigen Urteils des Bezirksgerichts Salzburg sei nicht behauptet worden. Feststellungen zur behaupteten erhöhten Brandgefahr, zu Geruch, Lärm und Ölkontaminierung durch den Kfz-Werkstättenbetrieb und zu

den übrigen Einwendungen betreffend Interessenbeeinträchtigung fehlten oder seien nicht ausreichend präzise. Eine konkludente Widmungsänderung auf Werkstättennutzung scheide aus, weil die Erstantragsgegnerin diesbezüglich auf Unterlassung geklagt (und obsiegt) habe. Letztlich sei die Rechtsauffassung des Rekursgerichts überraschend, die Widmungsänderung, wie im abgeänderten Wohnungseigentumsvertrag vereinbart, hätte nur für den Fall einer Realisierung des geplanten Bauvorhabens gelten sollen.

Hiezu wurde erwogen:

[14] 1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens wurde geprüft, sie liegt nicht vor (§ 71 Abs 3 AußStrG). Auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren können vom Rekursgericht verneinte Verfahrensmängel nicht mit Erfolg an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden (RS0042963 [T41]). [14] 1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens wurde geprüft, sie liegt nicht vor (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG). Auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren können vom Rekursgericht verneinte Verfahrensmängel nicht mit Erfolg an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden (RS0042963 [T41]).

[15] 2.1. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts zu einer bestimmten Nutzung und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung gehört zu den absolut geschützten Rechten jedes Wohnungseigentümers; eine Änderung dieses Rechtszustands ist nur nach Maßgabe des § 16 Abs 2 WEG möglich (5 Ob 38/19b mwN). Grundsätzlich ist die Frage, ob eine bestimmte Nutzungsart von der Widmungserklärung der Parteien umfasst ist, eine solche der Auslegung des Wohnungseigentumsvertrags, die im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (RS0042776; RS0120725 [T3]). Allerdings ist bei der Ermittlung der konkreten, für die Widmung ausschlaggebenden vertraglichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer wegen der Schwierigkeiten der Feststellung des Parteiwillens beim erstmaligen (historischen) Widmungsakt und wegen des notwendigen Schutzes des Vertrauens neuer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft eine weitgehende objektive Betrachtung angezeigt (5 Ob 38/19b). Die ergänzende Auslegung von Urkunden ist – wegen der für den Wohnungseigentumsvertrag gebotenen Schriftform – durch den Formzweck beschränkt (RS0117165). Auf die Feststellung des Willens der den Wohnungseigentumsvertrag schließenden Parteien kommt es nicht an (RS0117166). Dies haben die Vorinstanzen nicht ausreichend berücksichtigt. [15] 2.1. Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts zu einer bestimmten Nutzung und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung gehört zu den absolut geschützten Rechten jedes Wohnungseigentümers; eine Änderung dieses Rechtszustands ist nur nach Maßgabe des Paragraph 16, Absatz 2, WEG möglich (5 Ob 38/19b mwN). Grundsätzlich ist die Frage, ob eine bestimmte Nutzungsart von der Widmungserklärung der Parteien umfasst ist, eine solche der Auslegung des Wohnungseigentumsvertrags, die im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (RS0042776; RS0120725 [T3]). Allerdings ist bei der Ermittlung der konkreten, für die Widmung ausschlaggebenden vertraglichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer wegen der Schwierigkeiten der Feststellung des Parteiwillens beim erstmaligen (historischen) Widmungsakt und wegen des notwendigen Schutzes des Vertrauens neuer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft eine weitgehende objektive Betrachtung angezeigt (5 Ob 38/19b). Die ergänzende Auslegung von Urkunden ist – wegen der für den Wohnungseigentumsvertrag gebotenen Schriftform – durch den Formzweck beschränkt (RS0117165). Auf die Feststellung des Willens der den Wohnungseigentumsvertrag schließenden Parteien kommt es nicht an (RS0117166). Dies haben die Vorinstanzen nicht ausreichend berücksichtigt.

[16] 2.2. Die vom Rekursgericht hervorgehobene Frage einer konkludenten Zustimmung zur Widmungsänderung ist hier nicht näher zu erörtern. Wenn sich auch an der (faktischen) Nutzung des aus der vorherigen Top 1 hervorgehenden Anteils Top 1c als Kfz-Werkstatt nichts geändert haben mag, änderte sich doch sehr wohl dessen Widmung laut Wohnungseigentumsvertrag. Warum man dieser – eindeutigen – vertraglichen Einigung der Wohnungseigentümer über die Widmung verbindliche Wirkung absprechen sollte, ist nicht nachvollziehbar. Letztlich geht auch der Antragsteller von einer aufrechten Widmung als PKW-Kleingarage aus, indem er ausdrücklich die Zustimmung zur Widmungsänderung zu ersetzen begehrt. Damit ist aber die Frage, ob die Nutzung als Kfz-Werkstätte eine Widmungsänderung im Sinn des § 16 WEG ist – wovon im übrigen auch das Bezirksgericht Salzburg in seinem Unterlassungsurteil ausging – an dieser aktuell rechtmäßigen Widmung zu messen (vgl 5 Ob 9/16h). [16] 2.2. Die vom Rekursgericht hervorgehobene Frage einer konkludenten Zustimmung zur Widmungsänderung ist hier nicht näher zu erörtern. Wenn sich auch an der (faktischen) Nutzung des aus der vorherigen Top 1 hervorgehenden Anteils Top 1c als Kfz-Werkstatt nichts geändert haben mag, änderte sich doch sehr wohl dessen Widmung laut Wohnungseigentumsvertrag. Warum man dieser – eindeutigen – vertraglichen Einigung der Wohnungseigentümer über die Widmung verbindliche Wirkung absprechen sollte, ist nicht nachvollziehbar. Letztlich geht auch der

Antragsteller von einer aufrechten Widmung als PKW-Kleingarage aus, indem er ausdrücklich die Zustimmung zur Widmungsänderung zu ersetzen begehrt. Damit ist aber die Frage, ob die Nutzung als Kfz-Werkstätte eine Widmungsänderung im Sinn des Paragraph 16, WEG ist – wovon im übrigen auch das Bezirksgericht Salzburg in seinem Unterlassungsurteil ausging – an dieser aktuell rechtmäßigen Widmung zu messen vergleiche 5 Ob 9/16h).

[17] 2.3. Die Zulässigkeit der Widmungsänderung ist nämlich so zu beurteilen, dass die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung – und den typischen Auswirkungen einer solchen Änderung – gegenübergestellt wird. Ausgangspunkt der Überlegung ist, welche Widmung derzeit für das Objekt besteht, was den Rückgriff auf die vertragliche Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer erfordert, weil nur diese Auskunft über die bestehende Rechtslage gibt. Bloß tatsächliche Vorgänge lassen die Widmung unberührt (RS0120725 [T1]; RS0119528 [T4]; RS0101800 [T1, T2, T8]).

[18] 2.4. Die Auffassung der Vorinstanzen, dass es einer näheren Prüfung der Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG nicht bedürfe, weil die angestrebte Widmungsänderung ohnedies nur der „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands“ dienen sollte, ist nicht zu teilen, weil sie die zwischen den Wohnungseigentümern rechtswirksam vereinbarte Widmung der (neuen) Top 1c außer Acht lässt. Dass mit dem Bauvorhaben, in dessen Zug die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung des Wohnungseigentums-vertrags veranlasst wurden, noch nicht begonnen wurde, ist irrelevant, zumal es für eine konditionale Verknüpfung mit diesem noch nicht realisierten Bauvorhaben schon an jeglichem Vorbringen fehlte. Soweit das Rekursgericht darauf abstellen hätte wollen, würde es sich tatsächlich um eine überraschende Rechtsansicht handeln. [18] 2.4. Die Auffassung der Vorinstanzen, dass es einer näheren Prüfung der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, WEG nicht bedürfe, weil die angestrebte Widmungsänderung ohnedies nur der „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands“ dienen sollte, ist nicht zu teilen, weil sie die zwischen den Wohnungseigentümern rechtswirksam vereinbarte Widmung der (neuen) Top 1c außer Acht lässt. Dass mit dem Bauvorhaben, in dessen Zug die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung des Wohnungseigentums-vertrags veranlasst wurden, noch nicht begonnen wurde, ist irrelevant, zumal es für eine konditionale Verknüpfung mit diesem noch nicht realisierten Bauvorhaben schon an jeglichem Vorbringen fehlte. Soweit das Rekursgericht darauf abstellen hätte wollen, würde es sich tatsächlich um eine überraschende Rechtsansicht handeln.

[19] 3.1. Die Hilfsbegründung des Rekursgerichts zum Nichtvorliegen eines Versagungsgrundes nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG ist nicht zu teilen. Dass die nun angestrebte Widmung bis zur Nutzwertneufestsetzung und Abänderung des Wohnungseigentumsvertrags im Jahr 2020 dem (damaligen) Parteiwillen entsprochen hatte, mag sein, ändert aber nichts daran, dass nun die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG für die angestrebte, vom geänderten Wohnungseigentumsvertrag abweichende Nutzung als Kfz-Werkstätte zu prüfen sind. Dass es bis zum Erwerb durch die Erstantragsgegnerin im Jahr 2017 keine Probleme gab, ist irrelevant, wenn – wie hier festgestellt – die Wohnungseigentümer danach einen neuen Wohnungseigentumsvertrag mit einer abweichenden Widmung unterfertigen, an dem nun die Frage der Widmungsänderung zu messen ist. [19] 3.1. Die Hilfsbegründung des Rekursgerichts zum Nichtvorliegen eines Versagungsgrundes nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG ist nicht zu teilen. Dass die nun angestrebte Widmung bis zur Nutzwertneufestsetzung und Abänderung des Wohnungseigentumsvertrags im Jahr 2020 dem (damaligen) Parteiwillen entsprochen hatte, mag sein, ändert aber nichts daran, dass nun die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, WEG für die angestrebte, vom geänderten Wohnungseigentumsvertrag abweichende Nutzung als Kfz-Werkstätte zu prüfen sind. Dass es bis zum Erwerb durch die Erstantragsgegnerin im Jahr 2017 keine Probleme gab, ist irrelevant, wenn – wie hier festgestellt – die Wohnungseigentümer danach einen neuen Wohnungseigentumsvertrag mit einer abweichenden Widmung unterfertigen, an dem nun die Frage der Widmungsänderung zu messen ist.

[20] 3.2. Nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG darf die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, 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. Werden für eine Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, muss diese Änderung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Bei der Beurteilung der in § 16 Abs 2 WEG normierten, negativen und positiven Voraussetzungen sind alle in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung und die Änderung in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen (RS0109643). [20] 3.2. Nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG

darf die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, 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. Werden für eine Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, muss diese Änderung nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Bei der Beurteilung der in Paragraph 16, Absatz 2, WEG normierten, negativen und positiven Voraussetzungen sind alle in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung und die Änderung in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen (RS0109643).

[21] 3.3. Für die Zulässigkeit der Widmungsänderung sind die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung (gemessen an den typischen Auswirkungen solcher Änderungen) gegenüberzustellen (RS0101800 [T4]), wobei es auf das vom Einzelfall abhängige konkrete Ausmaß der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer ankommt, die mit der Aufnahme eines solchen Betriebs typischerweise zu erwarten sind (5 Ob 150/16v) bzw die bereits bekannten konkreten Gegebenheiten bei einem schon aufgenommenen Betrieb (5 Ob 81/08k). Die für diese Beurteilung – die an sich dem Rechtsanwender einen gewissen Ermessensspielraum einräumt (RS0083309 [T13]; RS0109643 [T10]) – erforderliche Sachverhaltsgrundlage fehlt hier aber.

[22] 3.4. Die Antragsgegnerinnen wendeten nämlich eine Gefährdung wegen möglicher Kontamination der Liegenschaft durch Öl, erhöhte Brandgefahr, eine größere Immissionsbelastung, höheres Verkehrsaufkommen, eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds, die mangelnde baurechtliche Bewilligungsfähigkeit der Werkstätte sowie die Wertminderung ihrer Objekte durch die Weiternutzung der Werkstätte ein. Dazu fehlen – sieht man von denjenigen zu nicht im relevanten Ausmaß gegebenen Lärm- und Geruchsimmissionen sowie zum Vorliegen behördlicher Bewilligungen ab – aber ausreichend präzise Feststellungen. Dass trotz der Nutzung des Objekts mit großen Maschinen und Geräten die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer – unter Berücksichtigung einer höheren Frequenz einer Kfz-Werkstätte gegenüber einer Pkw-Kleingarage – von vornherein auszuschließen wäre, wie das Rekursgericht meint, ist ohne entsprechende Erweiterung der Sachverhaltsgrundlage nicht nachzuvollziehen. Die behauptete Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Anlage kann aufgrund der Feststellungen ebensowenig abschließend beurteilt werden wie die behauptete Entwertung der Objekte der Revisionsrekurswerber; diesbezüglich wird entgegen der Auffassung des Rekursgerichts auf den aktuellen Verkehrswert und nicht denjenigen bei Erwerb des Objekts abzustellen sein (vgl RS0109643 [T8]).

[22] 3.4. Die Antragsgegnerinnen wendeten nämlich eine Gefährdung wegen möglicher Kontamination der Liegenschaft durch Öl, erhöhte Brandgefahr, eine größere Immissionsbelastung, höheres Verkehrsaufkommen, eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds, die mangelnde baurechtliche Bewilligungsfähigkeit der Werkstätte sowie die Wertminderung ihrer Objekte durch die Weiternutzung der Werkstätte ein. Dazu fehlen – sieht man von denjenigen zu nicht im relevanten Ausmaß gegebenen Lärm- und Geruchsimmissionen sowie zum Vorliegen behördlicher Bewilligungen ab – aber ausreichend präzise Feststellungen. Dass trotz der Nutzung des Objekts mit großen Maschinen und Geräten die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer – unter Berücksichtigung einer höheren Frequenz einer Kfz-Werkstätte gegenüber einer Pkw-Kleingarage – von vornherein auszuschließen wäre, wie das Rekursgericht meint, ist ohne entsprechende Erweiterung der Sachverhaltsgrundlage nicht nachzuvollziehen. Die behauptete Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Anlage kann aufgrund der Feststellungen ebensowenig abschließend beurteilt werden wie die behauptete Entwertung der Objekte der Revisionsrekurswerber; diesbezüglich wird entgegen der Auffassung des Rekursgerichts auf den aktuellen Verkehrswert und nicht denjenigen bei Erwerb des Objekts abzustellen sein vergleiche RS0109643 [T8]).

[23] 3.5. Unklar ist überdies, ob der mit der Widmungsänderung einhergehende Betrieb der Kfz-Werkstätte (gegenüber einer Nutzung als Kleingarage laut geändertem Wohnungseigentumsvertrag) überhaupt allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt, (nur) diesfalls müsste der Antragsteller als positive Voraussetzung die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse (im Sinn des § 16 Abs 2 Z 2 WEG) behaupten und nachweisen. Dies wird mit dem Antragsteller – der dazu bislang noch keine konkreten Behauptungen aufgestellt hat – zur Vermeidung einer Überraschungsentscheidung allenfalls zu erörtern sein. [23] 3.5. Unklar ist überdies, ob der mit der Widmungsänderung einhergehende Betrieb der Kfz-Werkstätte (gegenüber einer Nutzung als Kleingarage laut

geändertem Wohnungseigentumsvertrag) überhaupt allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt, (nur) diesfalls müsste der Antragsteller als positive Voraussetzung die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse (im Sinn des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG) behaupten und nachweisen. Dies wird mit dem Antragsteller – der dazu bislang noch keine konkreten Behauptungen aufgestellt hat – zur Vermeidung einer Überraschungsentscheidung allenfalls zu erörtern sein.

[24] 4. Die – ins Treffen geführten – sekundären Feststellungsmängel insbesondere zu den negativen Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG und der soeben dargestellte Erörterungsbedarf sind daher gegeben und erfordern eine Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen zwecks Verfahrensergänzung und Erweiterung der Sachverhaltsgrundlage. [24] 4. Die – ins Treffen geführten – sekundären Feststellungsmängel insbesondere zu den negativen Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG und der soeben dargestellte Erörterungsbedarf sind daher gegeben und erfordern eine Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen zwecks Verfahrensergänzung und Erweiterung der Sachverhaltsgrundlage.

[25] 5. Da die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG erst aufgrund der Entscheidung in der Hauptsache angestellt werden können, war die Kostenentscheidung der Endentscheidung vorzubehalten. [25] 5. Da die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG erst aufgrund der Entscheidung in der Hauptsache angestellt werden können, war die Kostenentscheidung der Endentscheidung vorzubehalten.

Textnummer

E143389

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00135.24Z.1218.000

Im RIS seit

30.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

01.09.2025

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