

TE OGH 2024/11/14 5Ob77/24w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.11.2024

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 der Antragsteller 1. J*, 2. R*, beide vertreten durch Mag. Maximilian Cabjolsky, Rechtsanwalt in Wien, gegen sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, darunter 1. Dipl.-Ing. S*, 16. U*, 18. A*, 19. M*, 20. G*, 21. Mag. O*, 22. B*, 23. A*, 24. Dr. M*, 26. C*, 27. G*, 29. Mag. H*, 30. S*, alle vertreten durch die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 5 WEG iVm § 29 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Februar 2024, GZ 38 R 226/23a-53, in nichtöffentlicher Sitzung 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 der Antragsteller 1. J*, 2. R*, beide vertreten durch Mag. Maximilian Cabjolsky, Rechtsanwalt in Wien, gegen sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, darunter 1. Dipl.-Ing. S*, 16. U*, 18. A*, 19. M*, 20. G*, 21. Mag. O*, 22. B*, 23. A*, 24. Dr. M*, 26. C*, 27. G*, 29. Mag. H*, 30. S*, alle vertreten durch die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 5, WEG in Verbindung mit Paragraph 29, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Februar 2024, GZ 38 R 226/23a-53, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

- [1] Die Parteien sind die Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft.
- [2] Gegenstand des Verfahrens ist – soweit für das Revisionsrekursverfahren noch relevant – die Anfechtung des von der Eigentümergemeinschaft gefassten Beschlusses vom 26. 1. 2022 auf Umsetzung der im näher bezeichneten „3. Planwechsel“ dargestellten baulichen Maßnahmen.
- [3] Das Erstgericht erklärte diesen Beschluss für unwirksam.

[4] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der im Kopf namentlich genannten Antragsgegner Folge und wies den Antrag ab. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige, und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[5] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf; dieser ist daher zurückzuweisen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG). [5] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf; dieser ist daher zurückzuweisen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[6] 1. Die Beschlussanfechtung nach den §§ 24 Abs 6 und 29 WEG (§ 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG) ist von der Dispositionsmaxime getragen (5 Ob 17/21t; RS0108154 [T3]; RS0130835 [jeweils § 24 Abs 6 WEG]). Das Gericht hat sich demnach auf die geltend gemachten Anfechtungsgründe zu beschränken (RS0124149 [T3]). [6] 1. Die Beschlussanfechtung nach den Paragraphen 24, Absatz 6 und 29 WEG (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 WEG) ist von der Dispositionsmaxime getragen (5 Ob 17/21t; RS0108154 [T3]; RS0130835 [jeweils Paragraph 24, Absatz 6, WEG]). Das Gericht hat sich demnach auf die geltend gemachten Anfechtungsgründe zu beschränken (RS0124149 [T3]).

[7] 2. Die Antragsteller fochten den von der Eigentümergeinschaft gefassten Umlaufbeschluss auf Umsetzung der im näher bezeichneten „3. Planwechsel“ dargestellten baulichen Maßnahmen nur in Bezug auf zwei Aspekte an: die baurechtliche Umwidmung eines Raums ihrer Eigentumswohnung von Schlafzimmer zu Abstellraum und die Verlegung des Standorts der Müllcontainer im Hof. Zum einen habe die Eigentümergeinschaft ihre Kompetenz überschritten, weil es sich bei diesen Maßnahmen nicht um Verwaltungshandlungen, sondern um wichtige Veränderungen oder Eigentumsverfügungen iSd §§ 828, 834 f ABGB handle. Zum anderen würden die Antragsteller durch die Umsetzung dieser Maßnahmen iSd § 29 Abs 2 Z 1 WEG übermäßig beeinträchtigt. [7] 2. Die Antragsteller fochten den von der Eigentümergeinschaft gefassten Umlaufbeschluss auf Umsetzung der im näher bezeichneten „3. Planwechsel“ dargestellten baulichen Maßnahmen nur in Bezug auf zwei Aspekte an: die baurechtliche Umwidmung eines Raums ihrer Eigentumswohnung von Schlafzimmer zu Abstellraum und die Verlegung des Standorts der Müllcontainer im Hof. Zum einen habe die Eigentümergeinschaft ihre Kompetenz überschritten, weil es sich bei diesen Maßnahmen nicht um Verwaltungshandlungen, sondern um wichtige Veränderungen oder Eigentumsverfügungen iSd Paragraphen 828, 834, f ABGB handle. Zum anderen würden die Antragsteller durch die Umsetzung dieser Maßnahmen iSd Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins, WEG übermäßig beeinträchtigt.

[8] 3. Das Rekursgericht vertrat – zusammengefasst – die Auffassung, dass die von den Antragstellern inhaltlich bekämpften Maßnahmen im Zusammenhang mit der „Falschbezeichnung“ ihres Schlafzimmers als „Abstellraum“ und der Situierung der Müllcontainer im Innenhof vor ihrem Schlafzimmerfenster keine der im dritten Auswechslungsplan ausgewiesenen Änderungen und deren Umsetzung damit gar nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses seien. Diese Maßnahmen beruhten vielmehr auf einer früheren bereits baubewilligten Planänderung, die nicht Gegenstand des nunmehr angefochtenen Beschlusses sei und deren wohnungseigentumsrechtliche Wirksamkeit daher in diesem Verfahren nicht zu prüfen sei.

[9] Die im gegebenen Zusammenhang einzige beschlossene Änderung durch den dritten Auswechslungsplan bestehe in einer lediglich geringfügigen Positionsänderung der nun drei statt zwei Müllcontainer, deren geruchs- und schalldämmende Einhausung und der Schaffung eines die Antragsteller entlastenden separaten Zugangs. Darin liege keine übermäßige Beeinträchtigung der Antragsteller iSd § 29 Abs 2 Z 1 WEG, sondern eine objektive Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand (im Sinn von Baukonsens). [9] Die im gegebenen Zusammenhang einzige beschlossene Änderung durch den dritten Auswechslungsplan bestehe in einer lediglich geringfügigen Positionsänderung der nun drei statt zwei Müllcontainer, deren geruchs- und schalldämmende Einhausung und der Schaffung eines die Antragsteller entlastenden separaten Zugangs. Darin liege keine übermäßige Beeinträchtigung der Antragsteller iSd Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins, WEG, sondern eine objektive Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand (im Sinn von Baukonsens).

[1 0] 4. Für die Beurteilung, was konkret Gegenstand des Beschlusses der Eigentümergeinschaft ist, ist nur der schriftlich zur Kenntnis gebrachte Text des Beschlusses maßgeblich, ein vom Wortlaut nicht gedeckter oder davon abweichender subjektiver Parteiwille der an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer ist

irrelevant (RS0130029). Die in diesem Sinn gebotene objektive Auslegung im Einzelfall wirkt in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf. [10] 4. Für die Beurteilung, was konkret Gegenstand des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft ist, ist nur der schriftlich zur Kenntnis gebrachte Text des Beschlusses maßgeblich, ein vom Wortlaut nicht gedeckter oder davon abweichender subjektiver Parteiwille der an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer ist irrelevant (RS0130029). Die in diesem Sinn gebotene objektive Auslegung im Einzelfall wirkt in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

[11] Eine aus Gründen der Rechtssicherheit ausnahmsweise aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts ist hier nicht zu erkennen. Ausgehend davon, dass die von den Antragstellern inhaltlich bekämpften Maßnahmen teils gar nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft sind und sie gegen Ansicht des Rekursgerichts zur (Neu-)Situierung des Müllplatzes inhaltlich nichts vorbringen, ist der gesamten Argumentation der Antragssteller zur Zulässigkeit und Berechtigung ihres Revisionsrekurses die Grundlage entzogen.

[12] 5. Allein aus den Gründen einer Entscheidung kann eine Beschwer nicht abgeleitet werden (RS0043947). Einer der von der Rechtsprechung anerkannten Ausnahmefälle, in denen eine Beschwer durch die Begründung (und nicht den Spruch) anerkannt wird (wie zB bei Rekursen gegen Aufhebungsbeschlüsse und bei Zwischenurteilen [RS0043947 {T6}; RS0006598 {T23}; RS0041929 {T6, T7}]) liegt hier nicht vor, sodass die Revisionsrekurswerber auch in diesem Zusammenhang keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen. [12] 5. Allein aus den Gründen einer Entscheidung kann eine Beschwer nicht abgeleitet werden (RS0043947). Einer der von der Rechtsprechung anerkannten Ausnahmefälle, in denen eine Beschwer durch die Begründung (und nicht den Spruch) anerkannt wird (wie zB bei Rekursen gegen Aufhebungsbeschlüsse und bei Zwischenurteilen [RS0043947 {T6}; RS0006598 {T23}; RS0041929 {T6, T7}]) liegt hier nicht vor, sodass die Revisionsrekurswerber auch in diesem Zusammenhang keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigen.

Textnummer

E142982

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00077.24W.1114.000

Im RIS seit

05.12.2024

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