

TE OGH 2023/11/9 5Ob2/23i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.11.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensek als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers *. S*, vertreten durch die Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegner 1. * M* K*, vertreten durch Mag. Roja C. Fehringer-Missaghi, LL.M., MBA, LL.M., Rechtsanwältin in Wien, 2. E* S*, 3. M* V*, wegen § 52 Abs 1 Z 2 iVm § 16 Abs 2 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 9. November 2022, GZ 39 R 168/22b-45, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensek als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers *. S*, vertreten durch die Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegner 1. * M* K*, vertreten durch Mag. Roja C. Fehringer-Missaghi, LL.M., MBA, LL.M., Rechtsanwältin in Wien, 2. E* S*, 3. M* V*, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 9. November 2022, GZ 39 R 168/22b-45, 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 in Wien. Es bestehen 13 Wohnungseigentumsobjekte: 11 Wohnungen und zwei im Souterrain des Hauses gelegene Werkstätten. Die Kellerabteile sind allgemeine Teile der Liegenschaft, sie wurden im Rahmen einer Benützungsvereinbarung den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet.

[2] Der Antragsteller ließ die in seinem Wohnungseigentum stehende Werkstätte und die zwei diesem Objekt zugewiesenen Kellerabteile von August 2014 bis September 2015 zu einer Wohnung umbauen. Gegenstand des Verfahrens ist sein im November 2018 gestellter Antrag auf nachträgliche Zustimmung zu diesem Umbau und zur Umwidmung (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 16 Abs 2 WEG). [2] Der Antragsteller ließ die in seinem Wohnungseigentum stehende Werkstätte und die zwei diesem Objekt zugewiesenen Kellerabteile von August 2014 bis September 2015 zu

einer Wohnung umbauen. Gegenstand des Verfahrens ist sein im November 2018 gestellter Antrag auf nachträgliche Zustimmung zu diesem Umbau und zur Umwidmung (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, WEG).

[3] Das Erstgericht gab dem Antrag mit bestimmten „Einschränkungen“ statt.

[4] Das Rekursgericht gab (nur) dem Rekurs der Erstantragsgegnerin Folge und wies den Antrag zur Gänze ab. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[5] Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers zeigt keine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG auf. [5] Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers zeigt keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

[6] 1. Wenn der Wohnungseigentümer nicht allein die Genehmigung der Widmungsänderung, sondern zugleich auch die Genehmigung entsprechender baulicher Änderungen begehrt, sind diese Änderungen in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Die einzelnen Maßnahmen sind also nicht in die Kategorien der Z 1 und Z 2 des § 16 Abs 2 WEG einzuordnen und gesondert alleine nach den jeweils für die einzelne Kategorie aufgestellten Erfordernissen zu beurteilen. Greifen die baulichen Maßnahmen in allgemeine Teile der Liegenschaft ein, ist daher nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers erforderlich (5 Ob 38/19b; vgl auch 5 Ob 15/21y; RIS-Justiz RS0083309 [T2]). [6] 1. Wenn der Wohnungseigentümer nicht allein die Genehmigung der Widmungsänderung, sondern zugleich auch die Genehmigung entsprechender baulicher Änderungen begehrt, sind diese Änderungen in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Die einzelnen Maßnahmen sind also nicht in die Kategorien der Ziffer eins und Ziffer 2, des Paragraph 16, Absatz 2, WEG einzuordnen und gesondert alleine nach den jeweils für die einzelne Kategorie aufgestellten Erfordernissen zu beurteilen. Greifen die baulichen Maßnahmen in allgemeine Teile der Liegenschaft ein, ist daher nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers erforderlich (5 Ob 38/19b; vergleiche auch 5 Ob 15/21y; RIS-Justiz RS0083309 [T2]).

[7] Die gesonderte Beurteilung der einzelnen Maßnahmen wäre nur zulässig, wenn diese – anders als hier – in keinem untrennbaren Zusammenhang stehen. Kein untrennbarer Zusammenhang besteht (und deren gesonderte Beurteilung ist zulässig), wenn einerseits die Umwidmung und die baulichen Adaptierungen aus objektiver Sicht faktisch voneinander getrennt werden können, die baulichen Änderungen zur Herstellung der neuen Nutzungsmöglichkeit also nicht zwingend notwendig sind, und andererseits der Antragsteller ausreichend klar zum Ausdruck bringt, dass (auch) er die Änderungsbegehren nicht als untrennbare Einheit ansieht und insbesondere die Widmungsänderung auch unabhängig von den Umbaumaßnahmen anstrebt (5 Ob 38/19b). Auch wenn ein Wohnungseigentümer seinen Antrag ausdrücklich auf die Widmungsänderung beschränkt, sind die mit der angestrebten Widmungsänderung objektiv notwendig verbundenen Baumaßnahmen in die Beurteilung der Zulässigkeit der Widmungsänderung einzubeziehen (5 Ob 15/21y; 5 Ob 38/19b = RS0083040 [T1]).

[8] 2. Der Antragsteller bestreitet nicht, dass für die Genehmigungsfähigkeit der Umwidmung und des bereits durchgeführten Umbaus eine der beiden positiven Voraussetzungen iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG gegeben sein muss. Schon im Rekursverfahren machte der Antragsteller in diesem Zusammenhang nur noch geltend, sein wichtiges Interesse an den Änderungen bestehe darin, seinem schwer kranken Sohn ein Ausweichquartier im Wohnhaus der Eltern und in nahezu ebenerdiger Lage zu verschaffen. Nach der Rechtsansicht des Rekursgerichts erfüllt dieser Wunsch jedoch die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zum wichtigen Interesse iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG entwickelten Kriterien nicht. [8] 2. Der Antragsteller bestreitet nicht, dass für die Genehmigungsfähigkeit der Umwidmung und des bereits durchgeführten Umbaus eine der beiden positiven Voraussetzungen iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gegeben sein muss. Schon im Rekursverfahren machte der Antragsteller in diesem Zusammenhang nur noch geltend, sein wichtiges Interesse an den Änderungen bestehe darin, seinem schwer kranken Sohn ein Ausweichquartier im Wohnhaus der Eltern und in nahezu ebenerdiger Lage zu verschaffen. Nach der Rechtsansicht des Rekursgerichts erfüllt dieser Wunsch jedoch die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zum wichtigen Interesse iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG entwickelten Kriterien nicht.

[9] Zum wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG liegt umfangreiche Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor. Danach ist ein „wichtiges Interesse“ nicht jeder bloße, wenn

auch verständliche oder von achtenswerten Motiven getragene Wunsch (RS0083341). Für das Vorliegen eines wichtigen Interesses des Wohnungseigentümers an einer Änderung seines Objekts ist vielmehr darauf abzustellen, ob die Änderung dazu dient, dem Wohnungseigentümer eine dem heute üblichen Standard entsprechende Nutzung seines Objekts zu ermöglichen (RS0083341 [T18]; RS0083345 [T16]). Zweckmäßigkeitserwägungen oder eine Steigerung des Wohn- und Verkehrswerts des Objekts genügen hingegen für die Annahme eines wichtigen Interesses in der Regel nicht (RS0083341 [T4]; RS0083345 [T7]; vgl. auch RS0110977). Ein weiteres Beurteilungskriterium ist das konkrete Ausmaß der Inanspruchnahme allgemeiner Liegenschaftsteile und deren Verhältnismäßigkeit zur Wichtigkeit des Interesses des änderungswilligen Wohnungseigentümers (5 Ob 36/22p; RS0083341 [T9]). [9] Zum wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG liegt umfangreiche Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor. Danach ist ein „wichtiges Interesse“ nicht jeder bloße, wenn auch verständliche oder von achtenswerten Motiven getragene Wunsch (RS0083341). Für das Vorliegen eines wichtigen Interesses des Wohnungseigentümers an einer Änderung seines Objekts ist vielmehr darauf abzustellen, ob die Änderung dazu dient, dem Wohnungseigentümer eine dem heute üblichen Standard entsprechende Nutzung seines Objekts zu ermöglichen (RS0083341 [T18]; RS0083345 [T16]). Zweckmäßigkeitserwägungen oder eine Steigerung des Wohn- und Verkehrswerts des Objekts genügen hingegen für die Annahme eines wichtigen Interesses in der Regel nicht (RS0083341 [T4]; RS0083345 [T7]; vergleiche auch RS0110977). Ein weiteres Beurteilungskriterium ist das konkrete Ausmaß der Inanspruchnahme allgemeiner Liegenschaftsteile und deren Verhältnismäßigkeit zur Wichtigkeit des Interesses des änderungswilligen Wohnungseigentümers (5 Ob 36/22p; RS0083341 [T9]).

[10] Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einer § 16 Abs 2 WEG zu unterstellenden Änderung unter dem Gesichtspunkt des wichtigen Interesses hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind. Bei dieser Entscheidung hat der Gesetzgeber dem Außerstreitrichter einen Ermessensspielraum eingeräumt (RS0083309 [T16]; RS0083341 [T23]; RS0083345 [T20]). Solange dieser nicht überschritten wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG vor. Nur in Fällen einer auffallenden, die Rechtssicherheit in Frage stellenden Fehlbeurteilung hätte der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen (5 Ob 36/22p mwN). Das ist hier aber nicht der Fall. [10] Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einer Paragraph 16, Absatz 2, WEG zu unterstellenden Änderung unter dem Gesichtspunkt des wichtigen Interesses hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind. Bei dieser Entscheidung hat der Gesetzgeber dem Außerstreitrichter einen Ermessensspielraum eingeräumt (RS0083309 [T16]; RS0083341 [T23]; RS0083345 [T20]). Solange dieser nicht überschritten wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG vor. Nur in Fällen einer auffallenden, die Rechtssicherheit in Frage stellenden Fehlbeurteilung hätte der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen (5 Ob 36/22p mwN). Das ist hier aber nicht der Fall.

[11] Das Rekursgericht ging von einem richtigen Verständnis der von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Voraussetzung des wichtigen Interesses iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG entwickelten Grundsätze aus. Dessen Rechtsansicht, die Zweckdienlichkeit des umgebauten Objekts zur Nutzung als Ausweichquartier für den 1982 geborenen Sohn des Antragstellers, der sich aufgrund einer angeborenen Stoffwechselerkrankung insbesondere bei Infektionsgefahr immer wieder von seiner Familie (Ehefrau und zwei Kinder im Kleinkindalter) isolieren muss, begründe kein solches wichtiges Interesse, hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung und des den Gerichten bei dieser Einzelfallbeurteilung eingeräumten Ermessensspielraums. [11] Das Rekursgericht ging von einem richtigen Verständnis der von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Voraussetzung des wichtigen Interesses iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG entwickelten Grundsätze aus. Dessen Rechtsansicht, die Zweckdienlichkeit des umgebauten Objekts zur Nutzung als Ausweichquartier für den 1982 geborenen Sohn des Antragstellers, der sich aufgrund einer angeborenen Stoffwechselerkrankung insbesondere bei Infektionsgefahr immer wieder von seiner Familie (Ehefrau und zwei Kinder im Kleinkindalter) isolieren muss, begründe kein solches wichtiges Interesse, hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung und des den Gerichten bei dieser Einzelfallbeurteilung eingeräumten Ermessensspielraums.

[12] Der Begriff des „wichtigen Interesses“ in § 16 Abs 2 Z 2 WEG stellt auch auf individuelle Gegebenheiten und die Nachvollziehbarkeit des Wunsches des Wohnungseigentümers nach der konkreten Veränderung ab (5 Ob 36/22p). Das wichtige Interesse ist also anhand der subjektiven Umstände in der konkreten Sphäre des Wohnungseigentümers zu beurteilen (zu § 9 MRG: 5 Ob 139/18d; RS0069695) und kann damit auch auf persönlichen Bedürfnissen beruhen (vgl. etwa 5 Ob 218/19y [Errichtung eines Behindertenlifts]). Aber nicht jeder verständliche oder von beachtenswerten

Motiven getragene Wunsch reicht aus. Der Wunsch des Wohnungseigentümers nach der konkreten Veränderung muss vielmehr, um schützenswert zu sein, fast an eine Notwendigkeit der Durchführung der Veränderung reichen, um dem Wohnungseigentümer das weitere Bewohnen seiner Wohnung nach heute üblichem Standard zu ermöglichen (5 Ob 36/22p; RS0083341 [T11]). Nach der Rechtsansicht des Rekursgerichts begründet die erst Jahre nach Durchführung des Umbaus der Werkstätte und der Aufnahme ihrer Verwendung als Wohnung bedeutsam gewordene Möglichkeit, dem Sohn ein aus medizinischen Gründen gebotenes Ausweichquartier mit den besonderen Vorzügen der Nähe zu den Eltern und einem fast barrierefreien Zugang zu bieten, schon angesichts der bestehenden Alternativen zur Deckung dieses Bedarfs kein diesem Bestreben gleichzuhaltendes Interesse des Antragstellers an der Aufrechterhaltung der Änderung iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG. Diese Beurteilung des Rekursgerichts ist angesichts der gesamten festgestellten Lebensumstände des Sohnes (und trotz des missverständlichen Verweises auf die Eigenbedarfskündigung nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG) nicht korrekturbedürftig. [12] Der Begriff des „wichtigen Interesses“ in Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG stellt auch auf individuelle Gegebenheiten und die Nachvollziehbarkeit des Wunsches des Wohnungseigentümers nach der konkreten Veränderung ab (5 Ob 36/22p). Das wichtige Interesse ist also anhand der subjektiven Umstände in der konkreten Sphäre des Wohnungseigentümers zu beurteilen (zu Paragraph 9, MRG: 5 Ob 139/18d; RS0069695) und kann damit auch auf persönlichen Bedürfnissen beruhen vergleiche etwa 5 Ob 218/19y [Errichtung eines Behindertenlifts]). Aber nicht jeder verständliche oder von beachtenswerten Motiven getragene Wunsch reicht aus. Der Wunsch des Wohnungseigentümers nach der konkreten Veränderung muss vielmehr, um schützenswert zu sein, fast an eine Notwendigkeit der Durchführung der Veränderung reichen, um dem Wohnungseigentümer das weitere Bewohnen seiner Wohnung nach heute üblichem Standard zu ermöglichen (5 Ob 36/22p; RS0083341 [T11]). Nach der Rechtsansicht des Rekursgerichts begründet die erst Jahre nach Durchführung des Umbaus der Werkstätte und der Aufnahme ihrer Verwendung als Wohnung bedeutsam gewordene Möglichkeit, dem Sohn ein aus medizinischen Gründen gebotenes Ausweichquartier mit den besonderen Vorzügen der Nähe zu den Eltern und einem fast barrierefreien Zugang zu bieten, schon angesichts der bestehenden Alternativen zur Deckung dieses Bedarfs kein diesem Bestreben gleichzuhaltendes Interesse des Antragstellers an der Aufrechterhaltung der Änderung iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG. Diese Beurteilung des Rekursgerichts ist angesichts der gesamten festgestellten Lebensumstände des Sohnes (und trotz des missverständlichen Verweises auf die Eigenbedarfskündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG) nicht korrekturbedürftig.

[13] 3. Die weiteren vom Antragsteller als erheblich iSd § 62 Abs 1 AußStrG bezeichneten Rechtsfragen im Zusammenhang mit der vom Rekursgericht bejahten Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Erstantragsgegnerin (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG) sind daher im vorliegenden Fall nicht zu lösen. Unterliegt nämlich schon die vom Rekursgericht primär herangezogene Begründung mangels erheblicher Rechtsfrage nicht der inhaltlichen Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, kann auch die nur hilfsweise herangezogene Begründung nicht an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden (RS0042736 [T2]). [13] 3. Die weiteren vom Antragsteller als erheblich iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG bezeichneten Rechtsfragen im Zusammenhang mit der vom Rekursgericht bejahten Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Erstantragsgegnerin (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG) sind daher im vorliegenden Fall nicht zu lösen. Unterliegt nämlich schon die vom Rekursgericht primär herangezogene Begründung mangels erheblicher Rechtsfrage nicht der inhaltlichen Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, kann auch die nur hilfsweise herangezogene Begründung nicht an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden (RS0042736 [T2]).

[14] Die Frage, ob der Umstand, dass die Erstantragsgegnerin zufolge Umwidmung des Objekts von Werkstätte in Wohnung bei Ausübung des ihr vertraglich eingeräumten Vorkaufsrechts einen höheren Kaufpreis zu zahlen hätte, deren schutzwürdige Interessen als Wohnungseigentümerin iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu beeinträchtigen vermag, kann daher ebenso dahingestellt bleiben, wie die Frage, ob durch die Umwidmung der Werkstätte in eine Wohnung zufolge des Rücksichtnahmegebots die Nutzung der im Wohnungseigentum der Erstantragsgegnerin stehenden zweiten Werkstätte iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Auseinandersetzung mit der vom Erstgericht von Amts wegen verfügten Einschränkung der Duldungsverpflichtung und dem damit verbundenen Verstoß gegen die Bedingungsfeindlichkeit der rechtsgestaltenden Entscheidung im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 16 Abs 2 WEG (vgl 5 Ob 173/19f). Von all diesen Fragen hängt die Entscheidung im vorliegenden Fall nicht ab; diesen kommt hier vielmehr nur theoretische Bedeutung zu. Die Beantwortung abstrakter Rechtsfragen ist aber nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs (RS0111271 [T2]; RS0088931). [14] Die Frage, ob der Umstand, dass die Erstantragsgegnerin zufolge Umwidmung des Objekts von Werkstätte in Wohnung bei Ausübung des ihr vertraglich eingeräumten

Vorkaufsrechts einen höheren Kaufpreis zu zahlen hätte, deren schutzwürdige Interessen als Wohnungseigentümerin iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zu beeinträchtigen vermag, kann daher ebenso dahingestellt bleiben, wie die Frage, ob durch die Umwidmung der Werkstätte in eine Wohnung zufolge des Rücksichtnahmegebots die Nutzung der im Wohnungseigentum der Erstantragsgegnerin stehenden zweiten Werkstätte iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Auseinandersetzung mit der vom Erstgericht von Amts wegen verfügten Einschränkung der Duldungsverpflichtung und dem damit verbundenen Verstoß gegen die Bedingungsfeindlichkeit der rechtsgestaltenden Entscheidung im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, WEG vergleiche 5 Ob 173/19f). Von all diesen Fragen hängt die Entscheidung im vorliegenden Fall nicht ab; diesen kommt hier vielmehr nur theoretische Bedeutung zu. Die Beantwortung abstrakter Rechtsfragen ist aber nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs (RS0111271 [T2]; RS0088931).

Textnummer

E140141

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00002.23I.1109.000

Im RIS seit

29.12.2023

Zuletzt aktualisiert am

26.04.2024

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