

TE OGH 2019/5/21 5Ob38/19b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.05.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat 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 wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. W* GmbH, *, 2. R* M*, beide vertreten durch Mag. Martin Rützler, Rechtsanwalt in Dornbirn, gegen die Antragsgegner 1. U* D*, 2. J* D*, 3. Dr. A* B*, 4. C* H*, 5. U* W*, 6. R* G*, 7. S* M*, 8. I* K*, als Rechtsnachfolgerin des J* K*, 9. I* K*, 10. U* T*, 11. R* L*, 12. M* T*, 13. A* C*, 14. P* N*, 15. B* W*, 16. W* GmbH, *, 17. K* E*, 18. T* E*, 19. L* K*, 20. J* L*, 21. „T“ * GmbH & Co KG, *, 22. R* GmbH & Co KG, *, 23. Dr. R* K*, 24. P* H*, 25. W* S*, 26. B* S*, die Erst-, Dritt- und Zehntantragsgegnerinnen, der Elftantragsgegner, die Zwölftantragsgegnerin und der Dreizehntantragsgegner vertreten durch die Blum, Hagen und Partner Rechtsanwälte GmbH in Feldkirch, wegen § 52 Abs 1 Z 2 iVm § 16 Abs 2 WEG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Erst-, Dritt- und Zehntantragsgegnerinnen, des Elftantragsgegners, der Zwölftantragsgegnerin und des Dreizehntantragsgegners gegen den [richtig] Sachbeschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 4. Dezember 2018, GZ 1 R 225/18y-29, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Feldkirch vom 18. Juli 2018, GZ 22 Msch 11/17s-20, über Rekurs der Antragsteller abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat 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 wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. W* GmbH, *, 2. R* M*, beide vertreten durch Mag. Martin Rützler, Rechtsanwalt in Dornbirn, gegen die Antragsgegner 1. U* D*, 2. J* D*, 3. Dr. A* B*, 4. C* H*, 5. U* W*, 6. R* G*, 7. S* M*, 8. I* K*, als Rechtsnachfolgerin des J* K*, 9. I* K*, 10. U* T*, 11. R* L*, 12. M* T*, 13. A* C*, 14. P* N*, 15. B* W*, 16. W* GmbH, *, 17. K* E*, 18. T* E*, 19. L* K*, 20. J* L*, 21. „T“ * GmbH & Co KG, *, 22. R* GmbH & Co KG, *, 23. Dr. R* K*, 24. P* H*, 25. W* S*, 26. B* S*, die Erst-, Dritt- und Zehntantragsgegnerinnen, der Elftantragsgegner, die Zwölftantragsgegnerin und der Dreizehntantragsgegner vertreten durch die Blum, Hagen und Partner Rechtsanwälte GmbH in Feldkirch, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, WEG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Erst-, Dritt- und Zehntantragsgegnerinnen, des Elftantragsgegners, der Zwölftantragsgegnerin und des Dreizehntantragsgegners gegen den [richtig] Sachbeschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 4. Dezember 2018, GZ 1 R 225/18y-29, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Feldkirch vom 18. Juli 2018, GZ 22 Msch 11/17s-20, über Rekurs der Antragsteller abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichts wird aufgehoben. Die Außerstreitsache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Rekursgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Parteien sind die Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft. Die auf dieser Liegenschaft errichtete Wohn- und Geschäftsanlage umfasst 13 (im Nutzwertgutachten und im Wohnungseigentumsvertrag so bezeichnete) Geschäftseinheiten (G), 13 Wohnungen (W) und 46 Tiefgaragenabstellplätze (TG).

Mit den insgesamt 1642/6578-Anteilen der Erstantragstellerin ist Wohnungseigentum an den Objekten G 1, G 3, G 4, G 5, G 6, G 7, TG 32, TG 33, TG 34, TG 40, TG 41, TG 42, TG 43 und TG 44 verbunden. In der Geschäftseinheit G1 im zweiten Untergeschoß ist die Sauna untergebracht, in der Geschäftseinheit G4 das Hotelrestaurant. Die Geschäftseinheiten G 3, G 5, G 6 und G 7 sind jeweils in drei Hotelappartements unterschiedlicher Größe unterteilt, die Geschäftseinheit G 5 in fünf.

Mit den insgesamt 1198/6578-Anteilen des Zweitantragstellers ist Wohnungseigentum an den Objekten G 2, G 8, G 9, G 10, TG 35, TG 36, TG 45, TG 46, TG 47, TG 48 und TG 49 verbunden. Die Geschäftseinheiten G 2 und G 8 sind in je fünf Hotelappartements unterschiedlicher Größe unterteilt, die Geschäftseinheiten G 9 und G 10 in jeweils drei.

Die in den einzelnen Geschäftseinheiten befindlichen Hotelappartements sind mit Ausnahme jener der G 7 mit einem gemeinsamen Gang und/oder einem gemeinsamen Vorraum ausgestattet. Alle Hotelappartements bestehen aus einer Garderobe/Gang, einem Raum Wohnen/Schlafen und Dusche/WC.

Die Antragsteller erwarben ihre Miteigentumsanteile je mit Kaufvertrag vom 21. 12. 2015. Im Anschluss an den Kauf bauten sie in sämtliche Hotelappartements Küchenzeilen ein. Dafür war die Verlegung von Wasserzu- und -ableitungen aus den jeweiligen Bädern in den Bereich Wohnen/Schlafen und die Installierung von Starkstromleitungen erforderlich. Die Anschlüsse für den Starkstrom wurden im Keller eingerichtet. Für diese Baumaßnahmen holten die Antragsteller keine Zustimmung der anderen Mit- und Wohnungseigentümer ein. In der Geschäftseinheit G 4 („Hotelrestaurant“) planen die Antragsteller die Errichtung von Wänden in Leichtbauweise.

Die Antragsteller betreiben keinen Hotelbetrieb mehr; sie vermieten die „Hotelappartements“ jeweils für längere Zeiträume. Nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften beträgt die maximal zulässige Dauer der Vermietung einen Monat, eine Vermietung der Hotelappartements als Hauptwohnsitz ist derzeit nicht zulässig.

Die Antragsteller beantragten, die Zustimmung der im Antrag als Antragsgegner bezeichneten Wohnungseigentümer zur Änderung der Widmung der im Eigentum der Antragsteller stehenden Geschäftseinheiten von „Geschäftsraum“ in „Wohnraum“ zu ersetzen. Diese Widmungsänderung entspreche einem wichtigen und nachvollziehbaren Interesse der Antragsteller. Die Geschäftsräumlichkeiten seien bislang als Businesshotel betrieben und vor Jahren wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen worden. Die Nutzung als Geschäftsraum oder Hotel sei ohne erhebliche Investitionen und Umbauten nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich, während es leicht und einfach sei, die einzelnen Objekte als Wohnungen zu nutzen, ohne dass dadurch Nachteile für die Antragsgegner entstünden. In den ehemaligen Hotelzimmern würden nur Küchenblöcke eingebaut. Allgemeinflächen würden dabei nur insofern in Anspruch genommen, als stärkere Stromleitungen erforderlich und diese bereits vom Hauptschaltkasten über entsprechende Kabelkanäle eingeleitet worden seien. Hierfür sei eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht erforderlich. Die Widmungsänderung kollidiere nicht mit wesentlichen Interessen der übrigen Miteigentümer, zumal typischerweise mit dem Betrieb eines Geschäfts oder Hotels deutlich größere Beeinträchtigungen verbunden seien. Die äußere Erscheinung des Hauses werde nicht beeinträchtigt. Es komme auch zu keiner Gefahr für die Sicherheit von Personen und anderen Sachen. Eine Zusatznutzung der Allgemeinflächen sei nicht gegeben.

Die Erst-, Dritt- und Zehntantragsgegnerinnen, der Elftantragsgegner, die Zwölftantragsgegnerin und der Dreizehntantragsgegner beantragten, den Antrag abzuweisen. Die Umwidmung eines Wohnungseigentumsobjekts und dessen Aufteilung in mehrere selbständige Wohnungen sei systemwidrig und unzulässig. Der Umbau der bestehenden Hotelzimmer in Kleinwohnungen erfordere Eingriffe in allgemeine Teile der Liegenschaft, die nicht unkritisch seien. Auch die mit der Änderung der bisherigen Widmung verbundene Änderung der Nutzung beeinträchtige – im Hinblick auf die erhöhte Beanspruchung der Objekte und der allgemeinen Gebäudeteile, die mangelhafte Schalldämmung, die drohende Feuchtigkeits- und Schimmelbildung und Geruchsbelästigung, Erhöhung des Brand- oder Sicherheitsrisikos, die fehlende und/oder ungenügende Ausstattung der Anlage (Kinderspielplätze;

Müll- und Waschräume), die Verschärfung der Parkraumnot, die massive Erhöhung der Wohndichte und die zu einer Art Wohnungslager führende Ghettoisierung mit all den zu erwartenden sozialen Spannungen – die Interessen der anderen Wohnungseigentümer. Im Falle der Umwidmung käme es nicht nur zur Verschiebung der Nutzwerte, es vermindere sich der Verkehrswert der anderen Wohnungseigentumsobjekte.

Das Erstgericht wies den Antrag ab.

Die Geschäftseinheiten seien als „Hotelappartements“ gewidmet. Die von den Antragstellern angestrebte Vermietung dieser Räume als Hauptwohnsitz, aber auch die derzeit bereits ausgeübte Vermietung bewirkten eine Änderung dieser zwischen den Wohnungseigentümern vereinbarten spezifizierten Widmung. Die damit verbundene Schaffung von Kleinstwohnungen beeinträchtigte schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG. Dauermieter beanspruchten die Appartements naturgemäß in ungleich intensiverem Umfang als vorübergehende Hotelgäste. Hotelgäste wünschten keine Wäsche, kochten keine Mahlzeiten, empfangen in der Regel keine Gäste. Das zwischenmenschliche Konfliktpotential sei ungleich höher, wenn eine Vielzahl von Dauermietern ihren Lebensmittelpunkt in ehemaligen Hotelappartements hätten und zusammenlebten, als ständig wechselnde Gäste. Damit einher gehe eine ungleich höhere Beanspruchung der allgemeinen Räume (Waschküchen, Fahrradräume, Müllräume, Hausgänge). Die Geschäftseinheiten seien als „Hotelappartements“ gewidmet. Die von den Antragstellern angestrebte Vermietung dieser Räume als Hauptwohnsitz, aber auch die derzeit bereits ausgeübte Vermietung bewirkten eine Änderung dieser zwischen den Wohnungseigentümern vereinbarten spezifizierten Widmung. Die damit verbundene Schaffung von Kleinstwohnungen beeinträchtigte schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG. Dauermieter beanspruchten die Appartements naturgemäß in ungleich intensiverem Umfang als vorübergehende Hotelgäste. Hotelgäste wünschten keine Wäsche, kochten keine Mahlzeiten, empfangen in der Regel keine Gäste. Das zwischenmenschliche Konfliktpotential sei ungleich höher, wenn eine Vielzahl von Dauermietern ihren Lebensmittelpunkt in ehemaligen Hotelappartements hätten und zusammenlebten, als ständig wechselnde Gäste. Damit einher gehe eine ungleich höhere Beanspruchung der allgemeinen Räume (Waschküchen, Fahrradräume, Müllräume, Hausgänge).

Für die beabsichtigte Widmungsänderung werden Allgemeinflächen in Anspruch genommen. Das Einziehen von Starkstromleitungen durch die Wände, die teilweise sichtbare Führung der Stromleitungen in den Hausgängen sowie das Bohren von Löchern zum Durchzug der Starkstromleitungen in die einzelnen Hotelappartements seien bewilligungspflichtige bauliche Änderungen. Die Schädigung des Hauses sowie die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen, insbesondere auch des Erscheinungsbildes, sei möglich, zumal sichtbare Leitungsführungen und Bohrungen für Stromleitungen das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes jedenfalls beeinträchtigten. Der Umbau von Hotelzimmern in Kleinstwohnungen erfülle aber auch die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG nicht. Im gegebenen Zusammenhang zähle der Einbau von Starkstromleitungen nicht zu den privilegierten Änderungen iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG. Die Antragsteller verfolgten mit der Umwidmung zwar ein wirtschaftliches Interesse, die bloße Gewinnsteigerung durch eine Dauervermietung im Vergleich zur widmungsgemäßen Beherbergung von Gästen entspreche aber nicht dem von § 16 Abs 2 Z 2 WEG geforderten wichtigen Interesse. Für die beabsichtigte Widmungsänderung werden Allgemeinflächen in Anspruch genommen. Das Einziehen von Starkstromleitungen durch die Wände, die teilweise sichtbare Führung der Stromleitungen in den Hausgängen sowie das Bohren von Löchern zum Durchzug der Starkstromleitungen in die einzelnen Hotelappartements seien bewilligungspflichtige bauliche Änderungen. Die Schädigung des Hauses sowie die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen, insbesondere auch des Erscheinungsbildes, sei möglich, zumal sichtbare Leitungsführungen und Bohrungen für Stromleitungen das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes jedenfalls beeinträchtigten. Der Umbau von Hotelzimmern in Kleinstwohnungen erfülle aber auch die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG nicht. Im gegebenen Zusammenhang zähle der Einbau von Starkstromleitungen nicht zu den privilegierten Änderungen iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG. Die Antragsteller verfolgten mit der Umwidmung zwar ein wirtschaftliches Interesse, die bloße Gewinnsteigerung durch eine Dauervermietung im Vergleich zur widmungsgemäßen Beherbergung von Gästen entspreche aber nicht dem von Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG geforderten wichtigen Interesse.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller Folge. Es änderte den angefochtenen Sachbeschluss dahin ab, dass die Zustimmung der Antragsgegner ersetzt werde.

Gegenstand des Verfahrens sei (nur) die Umwidmung der sich im Eigentum der Antragsteller befindlichen

Wohnungseigentumsobjekte von Geschäftsraum in Wohnraum. Die Zustimmung der Antragsgegner für geplante oder bereits durchgeführte Baumaßnahmen zum Umbau der Hotelappartements in Kleinwohnungen sei nicht vom Antrag umfasst. Es komme daher nicht darauf an, ob für die erforderlichen Baumaßnahmen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden und die damit verbundene Änderung der Wohnungseigentumsobjekte iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG verkehrsüblich sei oder einem wichtigen Interesse der Antragsteller diene. Gegenstand des Verfahrens sei (nur) die Umwidmung der sich im Eigentum der Antragsteller befindlichen Wohnungseigentumsobjekte von Geschäftsraum in Wohnraum. Die Zustimmung der Antragsgegner für geplante oder bereits durchgeführte Baumaßnahmen zum Umbau der Hotelappartements in Kleinwohnungen sei nicht vom Antrag umfasst. Es komme daher nicht darauf an, ob für die erforderlichen Baumaßnahmen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden und die damit verbundene Änderung der Wohnungseigentumsobjekte iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG verkehrsüblich sei oder einem wichtigen Interesse der Antragsteller diene.

Eine Änderung der Widmung von Geschäftsraum auf Wohnung könne nur abgewehrt werden, wenn sie iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG wesentlichen Interessen der anderen Wohnungseigentümer widerspreche. Die Zulässigkeit einer Widmungsänderung könne nur beurteilt werden, wenn man die gültige Widmung des Objekts der beabsichtigten Verwendung (gemessen an den typischen Auswirkungen einer solchen Änderung) gegenüberstelle. Das Erstgericht sei hier zu Recht von der gültigen Widmung der vom Antrag umfassten Objekte als „Hotelappartements“ ausgegangen. Schon im Parifizierungsgutachten seien die Geschäftseinheiten als „Hotelappartements“ ausgewiesen. Die Objekte seien unstrittig auch tatsächlich über viele Jahre als Hotelappartements genutzt worden, sodass an dieser wohnungseigentumsrechtlichen Widmung kein Zweifel bestehe. Die Einstellung des Hotelbetriebs in den hierfür gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten und deren zwischenzeitliche Verwendung als Beherbergungsbetrieb mit längerfristigeren Vermietungen ließen diese Widmung unberührt. Stelle man die Widmung als „Hotelappartements“ der begehrten Widmung „Wohnraum“ gegenüber, so seien schutzwürdige Interessen der Antragsgegner am Unterbleiben der Widmungsänderung nicht gegeben. Denn dabei sei nicht die gemäßigte und unterdurchschnittliche tatsächliche Nutzung des früheren Businesshotels mit großer Ruhe einer permanenten Nutzung von Kleinwohnungen gegenüberzustellen. Es wirke sich nicht zum Nachteil eines Wohnungseigentümers aus, wenn er die widmungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen der Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts bislang nicht zur Gänze „ausgeschöpft“ habe. Maßgeblich seien vielmehr die mit der gültigen Widmung als „Hotelappartement“ verbundenen verkehrsüblichen Beeinträchtigungen für die anderen Wohnungseigentümer im Verhältnis zu den mit der angestrebten Widmungsänderung als Wohnraum typischerweise zu erwartenden. Dauermieter hätten zwar ihren Lebensmittelpunkt in ihren Mietwohnungen, dennoch sei damit das zwischenmenschliche Konfliktpotential nicht ungleich höher als bei einer Nutzung der Räumlichkeiten als Hotelappartements verbunden mit der Anwesenheit ständig wechselnder hausfremder Personen. Eine ungleich höhere Beanspruchung allgemeiner Räume, wie Hausgänge, Wasch- und Müllräume sei bei einer Nutzung als Wohnraum nicht zu erwarten, seien doch auch mit dem Betrieb von Hotelappartements viel Frequenz auf den Hausgängen sowie große Wäsche- und Müllmengen verbunden. Selbst wenn Hotelgäste regelmäßig keine Gäste empfangen, sei es doch üblich, dass sie mehrmals täglich ihre Unterkunft aufsuchten und verließen und erst mitten in der Nacht nach Hause kämen. Gerade mit täglichen An- und Abreisen von Hotelgästen samt Rollkoffern könnten häufig Ruhestörungen verbunden sein. Freizeit- und Kinderlärm sowie Musik könnten im Hotelbetrieb ebenso vorkommen wie bei Wohnungsnutzungen. Dies könne bei typisierender Betrachtung ebenso unter der Woche wie an den Wochenenden sein. Küchengerüche könnten auch bei einem Frühstückshotel bei den langen Frühstückszeiten kaum vermieden werden. Eine Feuchtigkeitsbildung und Schimmel sei bei einer Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte als Wohnraum nur durch die hinzukommende Kochmöglichkeit nicht zu erwarten. Auch eine Erhöhung des Brand- oder Sicherheitsrisikos sei bei einer Wohnraumnutzung gegenüber einer Hotelnutzung nicht zu erkennen. Der Bedarf an Autoabstellplätzen sei bei einem Hotelbetrieb, bei dem die Gäste üblicherweise mit einem PKW anreisen, kaum geringer als bei einem Wohnraum. Die möglicherweise stärkere Frequentierung der Fahrradräume bei einer Wohnungswidmung bewirke keine derart gravierende Einschränkung, dass sie die Interessen der anderen Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen ließe, sodass ein Anspruch der Antragsteller auf Änderungen iSd § 16 Abs 2 WEG zurückzustehen hätte. Sonstige durch die Widmungsänderung entstehende erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen hätten die dafür behauptungs- und beweispflichtigen Antragsgegner nicht nachgewiesen. Es sei daher schon ausgehend vom festgestellten Sachverhalt die begehrte Widmungsänderung zu bewilligen. Mangels rechtlicher Relevanz sei weder auf die Rekursgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens noch der unrichtigen Tatsachenfeststellung aufgrund

unrichtiger Beweiswürdigung einzugehen. Auch die behaupteten sekundären Feststellungsmängel lägen nicht vor. Eine Änderung der Widmung von Geschäftsraum auf Wohnung könne nur abgewehrt werden, wenn sie iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG wesentlichen Interessen der anderen Wohnungseigentümer widerspreche. Die Zulässigkeit einer Widmungsänderung könne nur beurteilt werden, wenn man die gültige Widmung des Objekts der beabsichtigten Verwendung (gemessen an den typischen Auswirkungen einer solchen Änderung) gegenüberstelle. Das Erstgericht sei hier zu Recht von der gültigen Widmung der vom Antrag umfassten Objekte als „Hotelappartements“ ausgegangen. Schon im Parifizierungsgutachten seien die Geschäftseinheiten als „Hotelappartements“ ausgewiesen. Die Objekte seien unstrittig auch tatsächlich über viele Jahre als Hotelappartements genutzt worden, sodass an dieser wohnungseigentumsrechtlichen Widmung kein Zweifel bestehe. Die Einstellung des Hotelbetriebs in den hierfür gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten und deren zwischenzeitliche Verwendung als Beherbergungsbetrieb mit längerfristigeren Vermietungen ließen diese Widmung unberührt. Stelle man die Widmung als „Hotelappartements“ der begehrten Widmung „Wohnraum“ gegenüber, so seien schutzwürdige Interessen der Antragsgegner am Unterbleiben der Widmungsänderung nicht gegeben. Denn dabei sei nicht die gemäßigte und unterdurchschnittliche tatsächliche Nutzung des früheren Businesshotels mit großer Ruhe einer permanenten Nutzung von Kleinwohnungen gegenüberzustellen. Es wirke sich nicht zum Nachteil eines Wohnungseigentümers aus, wenn er die widmungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen der Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts bislang nicht zur Gänze „ausgeschöpft“ habe. Maßgeblich seien vielmehr die mit der gültigen Widmung als „Hotelappartement“ verbundenen verkehrsüblichen Beeinträchtigungen für die anderen Wohnungseigentümer im Verhältnis zu den mit der angestrebten Widmungsänderung als Wohnraum typischerweise zu erwartenden. Dauermieter hätten zwar ihren Lebensmittelpunkt in ihren Mietwohnungen, dennoch sei damit das zwischenmenschliche Konfliktpotential nicht ungleich höher als bei einer Nutzung der Räumlichkeiten als Hotelappartements verbunden mit der Anwesenheit ständig wechselnder hausfremder Personen. Eine ungleich höhere Beanspruchung allgemeiner Räume, wie Hausgänge, Wasch- und Müllräume sei bei einer Nutzung als Wohnraum nicht zu erwarten, seien doch auch mit dem Betrieb von Hotelappartements viel Frequenz auf den Hausgängen sowie große Wäsche- und Müllmengen verbunden. Selbst wenn Hotelgäste regelmäßig keine Gäste empfangen, sei es doch üblich, dass sie mehrmals täglich ihre Unterkunft aufsuchten und verließen und erst mitten in der Nacht nach Hause kämen. Gerade mit täglichen An- und Abreisen von Hotelgästen samt Rollkoffern könnten häufig Ruhestörungen verbunden sein. Freizeit- und Kinderlärm sowie Musik könnten im Hotelbetrieb ebenso vorkommen wie bei Wohnungsnutzungen. Dies könne bei typisierender Betrachtung ebenso unter der Woche wie an den Wochenenden sein. Küchengerüche könnten auch bei einem Frühstückshotel bei den langen Frühstückszeiten kaum vermieden werden. Eine Feuchtigkeitsbildung und Schimmel sei bei einer Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte als Wohnraum nur durch die hinzukommende Kochmöglichkeit nicht zu erwarten. Auch eine Erhöhung des Brand- oder Sicherheitsrisikos sei bei einer Wohnraumnutzung gegenüber einer Hotelnutzung nicht zu erkennen. Der Bedarf an Autoabstellplätzen sei bei einem Hotelbetrieb, bei dem die Gäste üblicherweise mit einem PKW anreisen, kaum geringer als bei einem Wohnraum. Die möglicherweise stärkere Frequentierung der Fahrradräume bei einer Wohnungswidmung bewirke keine derart gravierende Einschränkung, dass sie die Interessen der anderen Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen ließe, sodass ein Anspruch der Antragsteller auf Änderungen iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG zurückzustehen hätte. Sonstige durch die Widmungsänderung entstehende erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen hätten die dafür behauptungs- und beweispflichtigen Antragsgegner nicht nachgewiesen. Es sei daher schon ausgehend vom festgestellten Sachverhalt die begehrte Widmungsänderung zu bewilligen. Mangels rechtlicher Relevanz sei weder auf die Rekursgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens noch der unrichtigen Tatsachenfeststellung aufgrund unrichtiger Beweiswürdigung einzugehen. Auch die behaupteten sekundären Feststellungsmängel lägen nicht vor.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Genehmigung einer Umwidmung ohne Einbeziehung der erforderlichen baulichen Maßnahmen keine gefestigte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Erst-, Dritt- und Zehntantragsgegnerinnen, des Elftantragsgegners, der Zwölftantragsgegnerin und des Dreizehntantragsgegners. Als Revisionsrekursgründe machen sie die unrichtige rechtliche Beurteilung, die Aktenwidrigkeit und die Mangelhaftigkeit des Verfahrens geltend. Sie beantragen, die Entscheidung des Rekursgerichts dahin abzuändern, dass der Antrag der Antragsteller abgewiesen werde. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Antragsteller beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventuellem Falle nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

1.1. 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 (RIS-Justiz RS0120725 [T5, T8]; RS0119528 [T2]; RS0101800 [T6]). 1.1.1. 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 (RIS-Justiz RS0120725 [T5, T8]; RS0119528 [T2]; RS0101800 [T6]).

1.2. Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes: Die Änderung darf 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 (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG). Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG). 1.2.1. Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes: Die Änderung darf 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 (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG). Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG).

1.3. Widmungsänderungen sind gemäß dessen Einleitungssatz „Änderungen“ iSd § 16 Abs 2 WEG; diese sind daher wie jede andere Änderung zu behandeln (5 Ob 2075/96z; vgl RS0101800). Eine Widmungsänderung als solche ist dabei in der Regel (nur) nach Z 1 des § 16 Abs 2 WEG zu prüfen. Eine Widmungsänderung kann also nur abgewehrt werden, wenn sie mit wesentlichen Interessen anderer Wohnungseigentümer kollidiert (5 Ob 235/17w; 5 Ob 150/16v; RS0101801 [T1]; RS0083309 [T8]). Einer Widmungsänderung steht nicht schon jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer entgegen, sondern nur wesentliche Beeinträchtigungen, die die Interessen der anderen Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lassen, dass ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf Änderungen iSd § 16 Abs 2 WEG zurückzustehen hat (RS0083236; RS0083271). Dabei kommt es auf das vom Einzelfall abhängige konkrete Ausmaß der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer an, das – bei objektiver Betrachtung – mit der in Zukunft typischerweise zu erwartenden Entwicklung und ihren Begleiterscheinungen verbunden ist (5 Ob 235/17w; 5 Ob 150/16v). 1.3.1. Widmungsänderungen sind gemäß dessen Einleitungssatz „Änderungen“ iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG; diese sind daher wie jede andere Änderung zu behandeln (5 Ob 2075/96z; vergleiche RS0101800). Eine Widmungsänderung als solche ist dabei in der Regel (nur) nach Ziffer eins, des Paragraph 16, Absatz 2, WEG zu prüfen. Eine Widmungsänderung kann also nur abgewehrt werden, wenn sie mit wesentlichen Interessen anderer Wohnungseigentümer kollidiert (5 Ob 235/17w; 5 Ob 150/16v; RS0101801 [T1]; RS0083309 [T8]). Einer Widmungsänderung steht nicht schon jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer entgegen, sondern nur wesentliche Beeinträchtigungen, die die Interessen der anderen Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lassen, dass ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf Änderungen iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG zurückzustehen hat (RS0083236; RS0083271). Dabei kommt es auf das vom Einzelfall abhängige konkrete Ausmaß der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer an, das – bei objektiver Betrachtung – mit der in Zukunft typischerweise zu erwartenden Entwicklung und ihren Begleiterscheinungen verbunden ist (5 Ob 235/17w; 5 Ob 150/16v).

1.4. Zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Widmungsänderung ist die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung (gemessen an den typischen Auswirkungen einer solchen Änderung) gegenüberzustellen. Ansatzpunkt der Überlegung hat daher zu sein, welche Widmung derzeit für ein Objekt besteht (RS0101800 [T1, T2, T4, T8]). Maßgeblich dafür ist die (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag getroffene) privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (RS0119528 [T4]; RS0120725 [T1]); vor allem spätere Widmungsänderungen können allenfalls konkludent die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer finden (RS0119528 [T6]; RS0120725 [T4, T9]). Bloß tatsächliche Vorgänge, etwa die vorübergehende Einstellung der Geschäftstätigkeit in einem hierfür gewidmeten Wohnungseigentumsobjekt, lassen die Widmung unberührt (5 Ob 2075/96z; vgl RS0101800; RS0083260).

1.4. Zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Widmungsänderung ist die gültige Widmung des betreffenden Objekts der beabsichtigten Verwendung (gemessen an den typischen Auswirkungen einer solchen Änderung) gegenüberzustellen. Ansatzpunkt der Überlegung hat daher zu sein, welche Widmung derzeit für ein Objekt besteht (RS0101800 [T1, T2, T4, T8]). Maßgeblich dafür ist die (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag getroffene) privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (RS0119528 [T4]; RS0120725 [T1]); vor allem spätere Widmungsänderungen können allenfalls konkludent die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer finden (RS0119528 [T6]; RS0120725 [T4, T9]). Bloß tatsächliche Vorgänge, etwa die vorübergehende Einstellung der Geschäftstätigkeit in einem hierfür gewidmeten Wohnungseigentumsobjekt, lassen die Widmung unberührt (5 Ob 2075/96z; vergleiche RS0101800; RS0083260).

1.5. Bei der Ermittlung der konkreten, für die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ausschlaggebenden vertraglichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer ist wegen der Schwierigkeiten der Feststellung des Parteiwillens beim erstmaligen (historischen) Widmungsakt und wegen des notwendigen Schutzes des Vertrauens neuer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft eine weitgehend objektive Betrachtung angezeigt. Das ändert aber nichts daran, dass deren Inhalt durch Auslegung nach den Bestimmungen der §§ 914 f ABGB zu ermitteln ist. Die Beschreibung des Wohnungseigentumsobjekts oder die Bezeichnung der betreffenden Räume und der daraus resultierende Verwendungszweck in einem Nutzwertgutachten kann ein bei der Auslegung zu berücksichtigender Aspekt sein (5 Ob 105/16a; 5 Ob 224/15z).

1.5. Bei der Ermittlung der konkreten, für die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ausschlaggebenden vertraglichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer ist wegen der Schwierigkeiten der Feststellung des Parteiwillens beim erstmaligen (historischen) Widmungsakt und wegen des notwendigen Schutzes des Vertrauens neuer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft eine weitgehend objektive Betrachtung angezeigt. Das ändert aber nichts daran, dass deren Inhalt durch Auslegung nach den Bestimmungen der Paragraphen 914, f ABGB zu ermitteln ist. Die Beschreibung des Wohnungseigentumsobjekts oder die Bezeichnung der betreffenden Räume und der daraus resultierende Verwendungszweck in einem Nutzwertgutachten kann ein bei der Auslegung zu berücksichtigender Aspekt sein (5 Ob 105/16a; 5 Ob 224/15z).

2.1. Bei der Beurteilung der in § 16 Abs 2 WEG normierten negativen und positiven Voraussetzungen sind alle in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung und die Änderungen in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen (5 Ob 143/11g; 5 Ob 228/03w; 5 Ob 47/81; RS0109643; RS0083309). Einzelne Maßnahmen sind also nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, sodass eine Einordnung der einzelnen Änderungen in die Kategorien der Z 1 und Z 2 des § 16 Abs 2 WEG und deren gesonderte Beurteilung allein nach den jeweils für die einzelne Kategorie aufgestellten Erfordernissen nicht zielführend ist (5 Ob 47/81 = RS0083309 [T2]).

2.1. 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 Änderungen in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen (5 Ob 143/11g; 5 Ob 228/03w; 5 Ob 47/81; RS0109643; RS0083309). Einzelne Maßnahmen sind also nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, sodass eine Einordnung der einzelnen Änderungen in die Kategorien der Ziffer eins und Ziffer 2, des Paragraph 16, Absatz 2, WEG und deren gesonderte Beurteilung allein nach den jeweils für die einzelne Kategorie aufgestellten Erfordernissen nicht zielführend ist (5 Ob 47/81 = RS0083309 [T2]).

2.2. Die gesonderte Beurteilung einzelner Änderungsbegehren ist (nur) zulässig, wenn diese in keinem untrennbaren Zusammenhang stehen. Das trifft zu, wenn die angestrebten Maßnahmen (objektiv) voneinander trennbar sind und der änderungswillige Wohnungseigentümer, der die Ersetzung der Zustimmung zu den einzelnen trennbaren Änderungen begehrt, eindeutig zum Ausdruck bringt, auch an einer Teilstattgebung interessiert zu sein (vgl 5 Ob 19/16d; 5 Ob 143/11g; RS0083040).

2.2. Die gesonderte Beurteilung einzelner Änderungsbegehren ist (nur) zulässig, wenn diese in keinem untrennbaren Zusammenhang stehen. Das trifft zu, wenn die angestrebten

Maßnahmen (objektiv) voneinander trennbar sind und der änderungswillige Wohnungseigentümer, der die Ersetzung der Zustimmung zu den einzelnen trennbaren Änderungen begehrt, eindeutig zum Ausdruck bringt, auch an einer Teilstattgebung interessiert zu sein vergleiche 5 Ob 19/16d; 5 Ob 143/11g; RS0083040).

2.3. Widmungsänderungen sind wie jede andere Änderung zu behandeln (§ 16 Abs 2 Einleitungssatz WEG). Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer getrennten Beurteilung einzelner Änderungsbegehren gelten daher nicht nur für bauliche Maßnahmen, sondern auch im Verhältnis zwischen einer Widmungsänderung und baulichen Änderungen. 2.3. Widmungsänderungen sind wie jede andere Änderung zu behandeln (Paragraph 16, Absatz 2, Einleitungssatz WEG). Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer getrennten Beurteilung einzelner Änderungsbegehren gelten daher nicht nur für bauliche Maßnahmen, sondern auch im Verhältnis zwischen einer Widmungsänderung und baulichen Änderungen.

2.4. Wenn der änderungswillige Wohnungseigentümer nicht allein die Genehmigung der Widmungsänderung, sondern zugleich auch die Genehmigung entsprechender baulicher Änderungen begehrt, sind diese Änderungen daher in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, es sei denn zwischen den Änderungsbegehren besteht kein untrennbarer Zusammenhang. 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 (vgl 5 Ob 19/16d). 2.4. Wenn der änderungswillige Wohnungseigentümer nicht allein die Genehmigung der Widmungsänderung, sondern zugleich auch die Genehmigung entsprechender baulicher Änderungen begehrt, sind diese Änderungen daher in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, es sei denn zwischen den Änderungsbegehren besteht kein untrennbarer Zusammenhang. 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 vergleiche 5 Ob 19/16d).

2.5. Besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen der Umwidmung und baulichen Änderungen und bezieht der Antragsteller auch diese in die Antragstellung mit ein, sind die einzelnen Maßnahmen – wie gesagt – nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Die einzelnen Änderungen sind also insbesondere 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 (vgl 5 Ob 9/91; 5 Ob 226/98s). Aber auch wenn der änderungswillige Wohnungseigentümer seinen Antrag ausdrücklich auf die Widmungsänderung beschränkt, dürfen die damit notwendig verbundenen baulichen Umbaumaßnahmen als Teil der typischen Auswirkungen einer solchen Änderung nicht außer Betracht bleiben (vgl 5 Ob 29/89, 5 Ob 93/92). Eine isolierte Beurteilung nur der Widmungsänderung würde dem Gebot der Wahrung der schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht gerecht. Nicht nur, dass den anderen Wohnungseigentümern im Umwidmungsverfahren aus den Baumaßnahmen abgeleitete Einwände verwehrt blieben; der änderungswillige Wohnungseigentümer könnte im Hinblick auf die gesetzliche Privilegierung bestimmter Baumaßnahmen und die Anforderungen, die die Rechtsprechung an die Voraussetzungen der Übung des Verkehrs und des wichtigen Interesses stellt, seine Möglichkeiten zur Durchsetzung auch der Baumaßnahmen durch die bloße Tatsache einer gesonderten Antragstellung verbessern und dabei den durch § 16 Abs 2 Z 2 WEG gewährleisteten Interessenausgleich umgehen (vgl Prader/Böhm, Anmerkungen zu 5 Ob 19/16d, immolex 2016/10). Mit der angestrebten Widmungsänderung notwendig verbundene bauliche Änderungen sind daher – ungeachtet einer auf diese beschränkten Antragstellung – in die Beurteilung der Zulässigkeit der Widmungsänderung miteinzubeziehen. Diese Maßnahmen stehen einer Genehmigung nur dann nicht entgegen, wenn (auch) sie die negativen und positiven Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 WEG erfüllen. Beeinträchtigen die notwendigen baulichen Maßnahmen schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer, führt dies nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG zum Ausschluss des Änderungsrechts. Greifen notwendige bauliche Maßnahmen in allgemeine Teile der Liegenschaft ein oder nehmen solche in Anspruch, ist iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG deren Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers erforderlich. 2.5. Besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen der Umwidmung und

baulichen Änderungen und bezieht der Antragsteller auch diese in die Antragstellung mit ein, sind die einzelnen Maßnahmen – wie gesagt – nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Die einzelnen Änderungen sind also insbesondere 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 vergleiche 5 Ob 9/91; 5 Ob 226/98s). Aber auch wenn der änderungswillige Wohnungseigentümer seinen Antrag ausdrücklich auf die Widmungsänderung beschränkt, dürfen die damit notwendig verbundenen baulichen Umbaumaßnahmen als Teil der typischen Auswirkungen einer solchen Änderung nicht außer Betracht bleiben vergleiche 5 Ob 29/89, 5 Ob 93/92). Eine isolierte Beurteilung nur der Widmungsänderung würde dem Gebot der Wahrung der schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht gerecht. Nicht nur, dass den anderen Wohnungseigentümern im Umwidmungsverfahren aus den Baumaßnahmen abgeleitete Einwände verwehrt blieben; der änderungswillige Wohnungseigentümer könnte im Hinblick auf die gesetzliche Privilegierung bestimmter Baumaßnahmen und die Anforderungen, die die Rechtsprechung an die Voraussetzungen der Übung des Verkehrs und des wichtigen Interesses stellt, seine Möglichkeiten zur Durchsetzung auch der Baumaßnahmen durch die bloße Tatsache einer gesonderten Antragstellung verbessern und dabei den durch Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gewährleisteten Interessenausgleich umgehen vergleiche Prader/Böhm, Anmerkungen zu 5 Ob 19/16d, immolox 2016/10). Mit der angestrebten Widmungsänderung notwendig verbundene bauliche Änderungen sind daher, – ungeachtet einer auf diese beschränkten Antragstellung – in die Beurteilung der Zulässigkeit der Widmungsänderung miteinzubeziehen. Diese Maßnahmen stehen einer Genehmigung nur dann nicht entgegen, wenn (auch) sie die negativen und positiven Voraussetzungen nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG erfüllen. Beeinträchtigen die notwendigen baulichen Maßnahmen schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer, führt dies nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zum Ausschluss des Änderungsrechts. Greifen notwendige bauliche Maßnahmen in allgemeine Teile der Liegenschaft ein oder nehmen solche in Anspruch, ist iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG deren Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers erforderlich.

3.1. Entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichts sind daher bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der von den Antragstellern begehrten Widmungsänderung die für die neue Nutzungsform objektiv notwendigen und/oder ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bereits durchgeführten baulichen Änderungen miteinzubeziehen.

3.2. Das Erstgericht stellte in diesem Sinn die bereits durchgeführten baulichen Änderungen zum Umbau der Hotelappartements in Kleinwohnungen und die geplanten Umbauarbeiten im Hotelrestaurant fest und bejahte iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG die Möglichkeit einer Schädigung des Hauses und die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer im Hinblick auf das Erscheinungsbild. Angesichts der mit den Baumaßnahmen verbundenen Inanspruchnahme allgemeiner Teile prüfte es auch die Kriterien des § 16 Abs 2 Z 2 WEG und sah sie als nicht erfüllt an. Das Rekursgericht klammerte ausgehend von seiner vom erkennenden Senat nicht geteilten Rechtsauffassung die bereits durchgeführten und/oder geplanten Baumaßnahmen zum Umbau der Hotelappartements und – ohne diesbezüglich zu differenzieren – des Hotelrestaurants bei seiner Beurteilung der Duldungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG bewusst zur Gänze aus und ließ die darauf bezogene Mängel-, Beweis- und Rechtsrüge der im Verfahren erster Instanz unterlegenen Antragsteller wegen der vermeintlich fehlenden rechtlichen Relevanz unerledigt. Schon dieser Umstand zwingt zur Aufhebung des Sachbeschlusses des Rekursgerichts und Zurückverweisung der Außerstreitsache an dieses.

3.2. Das Erstgericht stellte in diesem Sinn die bereits durchgeführten baulichen Änderungen zum Umbau der Hotelappartements in Kleinwohnungen und die geplanten Umbauarbeiten im Hotelrestaurant fest und bejahte iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG die Möglichkeit einer Schädigung des Hauses und die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer im Hinblick auf das Erscheinungsbild. Angesichts der mit den Baumaßnahmen verbundenen Inanspruchnahme allgemeiner Teile prüfte es auch die Kriterien des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG und sah sie als nicht erfüllt an. Das Rekursgericht klammerte ausgehend von seiner vom erkennenden Senat nicht geteilten Rechtsauffassung die bereits durchgeführten und/oder geplanten Baumaßnahmen zum Umbau der Hotelappartements und – ohne diesbezüglich zu differenzieren – des Hotelrestaurants bei seiner Beurteilung der Duldungsvoraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, WEG bewusst zur Gänze aus und ließ die darauf bezogene Mängel-, Beweis- und Rechtsrüge der im Verfahren erster Instanz unterlegenen Antragsteller wegen der vermeintlich fehlenden rechtlichen Relevanz unerledigt. Schon dieser Umstand zwingt zur Aufhebung des Sachbeschlusses des Rekursgerichts und Zurückverweisung der Außerstreitsache an dieses.

3.3. Das Erstgericht begründete die Abweisung des Antrags auch damit, dass (auch) die Nutzung der früheren Hotelappartements als Kleinstwohnungen und die erwartbaren Begleiterscheinungen für die Lebens- und Wohnqualität die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG beeinträchtigten. Die Unterschiede des Nutzungsverhaltens von Hotelgästen einerseits und Dauermietern andererseits beurteilte es dabei nach der allgemeinen Lebenserfahrung, eigentliche Feststellungen dazu traf das Erstgericht also nicht. Auch das Rekursgericht prüfte die typischen Auswirkungen der beabsichtigten Verwendungsänderung erkennbar anhand der allgemeinen Lebenserfahrung, ohne sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob tatsächlich alle von den Antragstellern in diesem Zusammenhang behaupteten konkreten Tatsachen, insbesondere etwa auch die angebliche Feuchtigkeits- und Schimmelbildung und die Brandgefahr, schon allein aus der allgemeinen Lebenserfahrung heraus beurteilt und verneint werden können. Mit anderen geltend gemachten Interessenbeeinträchtigungen hat sich das Rekursgericht gar nicht auseinandergesetzt. Gleiches gilt zwar auch für das Erstgericht, ausgehend von seiner Rechtsauffassung kam es aber auf weitere Genehmigungshindernisse nicht mehr entscheidend an. Ein solcher bisher nicht behandelter, aber gegebenenfalls wesentlicher Aspekt ist etwa die behauptete Minderung des Verkehrswerts der anderen Wohnungseigentumsobjekte (vgl RS0109643 [T8]; RS0083271 [T4]). Das Rekursgericht verweist zwar darauf, dass die dafür behauptungs- und beweispflichtigen Antragsgegner sonstige durch die Widmungsänderung entstehenden erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen nicht nachgewiesen hätten. Dabei übersieht es aber, dass eine Rügepflicht der im Verfahren vor dem Erstgericht obsiegenden Partei in ihrer Rekursbeantwortung nicht bestand (vgl RS0115460; RS0042740).

3.3. Das Erstgericht begründete die Abweisung des Antrags auch damit, dass (auch) die Nutzung der früheren Hotelappartements als Kleinstwohnungen und die erwartbaren Begleiterscheinungen für die Lebens- und Wohnqualität die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG beeinträchtigten. Die Unterschiede des Nutzungsverhaltens von Hotelgästen einerseits und Dauermietern andererseits beurteilte es dabei nach der allgemeinen Lebenserfahrung, eigentliche Feststellungen dazu traf das Erstgericht also nicht. Auch das Rekursgericht prüfte die typischen Auswirkungen der beabsichtigten Verwendungsänderung erkennbar anhand der allgemeinen Lebenserfahrung, ohne sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob tatsächlich alle von den Antragstellern in diesem Zusammenhang behaupteten konkreten Tatsachen, insbesondere etwa auch die angebliche Feuchtigkeits- und Schimmelbildung und die Brandgefahr, schon allein aus der allgemeinen Lebenserfahrung heraus beurteilt und verneint werden können. Mit anderen geltend gemachten Interessenbeeinträchtigungen hat sich das Rekursgericht gar nicht auseinandergesetzt. Gleiches gilt zwar auch für das Erstgericht, ausgehend von seiner Rechtsauffassung kam es aber auf weitere Genehmigungshindernisse nicht mehr entscheidend an. Ein solcher bisher nicht behandelter, aber gegebenenfalls wesentlicher Aspekt ist etwa die behauptete Minderung des Verkehrswerts der anderen Wohnungseigentumsobjekte vergleiche RS0109643 [T8]; RS0083271 [T4]). Das Rekursgericht verweist zwar darauf, dass die dafür behauptungs- und beweispflichtigen Antragsgegner sonstige durch die Widmungsänderung entstehenden erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen nicht nachgewiesen hätten. Dabei übersieht es aber, dass eine Rügepflicht der im Verfahren vor dem Erstgericht obsiegenden Partei in ihrer Rekursbeantwortung nicht bestand vergleiche RS0115460; RS0042740).

3.4. Die damit im Zusammenhang stehenden und die von den Rekurswerbern in ihrem Rekurs aufgeworfenen, bisher nicht behandelten Fragen wird zunächst das Rekursgericht im fortgesetzten Verfahren zu entscheiden haben. Eine Stellungnahme des Obersten Gerichtshofs dazu ist im derzeitigen Verfahrensstadium nicht zweckmäßig.

4. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Die danach maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss angestellt werden (RS0123011 [T1]). 4. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Die danach maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss angestellt werden (RS0123011 [T1]).

Textnummer

E125564

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:E125564

Im RIS seit

01.08.2019

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2023

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