

TE OGH 2017/6/27 5Ob30/17y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rudolf S*, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. Rico F*, vertreten durch Mag. Dr. Felix Sehorz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung und Beseitigung (Gesamtstreitwert 34.000 EUR) über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 16. Dezember 2016, GZ 12 R 74/16i-20, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 29. Mai 2017, GZ 12 R 74/16i-25, mit dem das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Juni 2016, GZ 18 Cg 29/15i-14, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Parteien sind jeweils Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * mit der Adresse M* in * W*. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur mehr das Begehren des Klägers, der Beklagte möge es unterlassen, die Außenwand des Hauses durch Streben zur Abstützung des errichteten Balkons in Anspruch zu nehmen, sowie die Streben zur Abstützung des Balkons an der Außenwand entfernen.

Die Vorinstanzen wiesen dieses Begehren mangels Eigenmacht des Beklagten ab. Das Berufungsgericht sprach letztlich aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands (nur) dieses Teils des ursprünglich drei Unterlassungs- und Entfernungsbegehren umfassenden Klagebegehrens 30.000 EUR übersteige.

Die – somit zulässige – außerordentliche Revision des Beklagten zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Rechtliche Beurteilung

1. Gegen einen Wohnungseigentümer, der eigenmächtig, also ohne vorherige Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, Änderungen einschließlich Widmungsänderungen iSd § 16 Abs 2 WEG vornimmt, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer im streitigen Rechtsweg nach allgemeinen Grundsätzen petitorisch mit Klage nach § 523 ABGB auf Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands sowie gegebenenfalls auf Unterlassung künftiger Änderungen vorgehen (RIS-Justiz RS0083156). 1. Gegen einen Wohnungseigentümer, der

eigenmächtig, also ohne vorherige Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, Änderungen einschließlich Widmungsänderungen iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG vornimmt, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer im streitigen Rechtsweg nach allgemeinen Grundsätzen petitorisch mit Klage nach Paragraph 523, ABGB auf Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands sowie gegebenenfalls auf Unterlassung künftiger Änderungen vorgehen (RIS-Justiz RS0083156).

2. Der Streित्रichter hat in einem solchen Fall die Genehmigungsbedürftigkeit der Änderung und die eigenmächtige Rechtsanmaßung als Vorfrage über die Berechtigung des Unterlassungs- und Wiederherstellungsbegehrens zu prüfen; die Genehmigungsfähigkeit selbst ist nicht Gegenstand des Verfahrens (RIS-Justiz RS0083156 [T1, T20]).

3. Nicht eigenmächtig handelt, wer die Zustimmung der Miteigentümer eingeholt hat. Die Verpflichtung anderer Miteigentümer aus einer Vereinbarung, der Änderung einzelner Objekte oder allgemeiner Teile der Liegenschaft zuzustimmen, ergibt sich aus dem jeweiligen Vertrag und nicht etwa nach den Grundsätzen des Miteigentums oder des Wohnungseigentums (4 Ob 109/11z = immolex 2012/27 [Cerha]). Nur dann, wenn einer derartigen Vereinbarung die Grenzen baulicher Veränderungen nicht ausdrücklich zu entnehmen sind und sie sich nicht aus der dem Erklärungsgegner erkennbaren Absicht des Erklärenden ergeben, können die für die rechtsgestaltende Entscheidung solcher Streitigkeiten unter Mit- und Wohnungseigentümern bestehenden Regeln als Mittel ergänzender Auslegung herangezogen werden, um den Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht (RIS-Justiz RS0083047).

4. Die Auslegung des Umfangs einer Zustimmungserklärung eines Wohnungseigentümers zu beabsichtigten baulichen Maßnahmen unter Einbeziehung allgemeiner Teile der Liegenschaft hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und berührt damit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage (RIS-Justiz RS0083047 [T1]). Auch ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unververtretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde. Dies gilt auch für die ergänzende Vertragsauslegung (RIS-Justiz RS0042936 [T41]; RS0044358 [T41]).

5.1. Dass der Kläger seine Zustimmung zur Errichtung eines Balkons durch den Beklagten erteilt hat, ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig. Umstritten ist der Umfang dieser Zustimmungserklärung insbesondere im Hinblick auf die Abstützung des Balkons an der Außenmauer. Abzustellen ist dabei primär auf die zwischen den Streitparteien getroffenen Vereinbarungen (1 Ob 144/02m = bbl 2003, 157; 4 Ob 109/11z = immolex 2012/27 [Cerha]).

5.2. Die Vorinstanzen gingen als Grundlage für die Auslegung der Zustimmungserklärung des Klägers übereinstimmend davon aus, dieser habe sich ursprünglich keine besondere technische Ausführung des Balkons ausbedungen, habe die sich objektiv aus den Plänen ergebenden Ausführungen akzeptiert und hätte – wäre ihm die Art der Errichtung des Balkons wesentlich gewesen – vertragliche Vorkehrungen getroffen und später entsprechende Nachforschungen angestellt (was er nicht tat). Aus diesen Umständen und dem späteren Verhalten des Klägers, der zwei Jahre lang die Art der Errichtung des Balkons mittels Konsolen an der Außenmauer nicht beanstandete, zogen die Vorinstanzen ihren Schluss auf den Inhalt der Zustimmungserklärung dahingehend, dass diese jedenfalls keinen bestimmten technischen Einschränkungen unterliegen sollte. Eine grobe Fehlbeurteilung ist darin nicht zu erkennen.

5.3. Einer ergänzenden Vertragsauslegung – die nur dann Platz zu greifen hat, wenn eine „Vertragslücke“ vorliegt (RIS-Justiz RS0017829) – bedarf es hier schon mangels eines von den Parteien nicht bedachten Problemfalls nicht. Nach den Feststellungen teilte der Beklagte dem Kläger vor Unterfertigung des Einreichplans ohnedies mit, dass der Balkon auf Konsolen befestigt werde (ohne allerdings deren nähere Ausführung zu nennen). Im Grundriss des Einreichplans findet sich der Vermerk „Stahlkonsolen“ im Bereich des Balkons. Dass der Kläger vom Begriff der „Konsole“ eine vom allgemeinen Bedeutungsinhalt „ein aus der Wand herausragender Vorsprung“ (vgl. www.wikipedia.org) abweichende Vorstellung gehabt hätte, wurde ebensowenig behauptet oder festgestellt, wie dass sich seine Zustimmung nur auf eine ganz bestimmte Errichtungsart der Konsolen (etwa die technische Ausführung entsprechend der statischen Beschreibung ./.4) bezogen hätte und die tatsächliche Ausführung davon abgewichen wäre. Die Auffassung des Berufungsgerichts, weitere Feststellungen als Grundlage der Vertragsauslegung seien nicht erforderlich, ist somit keineswegs unververtretbar und bedarf keiner Korrektur im Einzelfall. 5.3. Einer ergänzenden Vertragsauslegung – die nur dann Platz zu greifen hat, wenn eine „Vertragslücke“ vorliegt (RIS-Justiz RS0017829) – bedarf es hier schon mangels eines von den Parteien nicht bedachten Problemfalls nicht. Nach den Feststellungen teilte der Beklagte dem Kläger vor Unterfertigung des Einreichplans ohnedies mit, dass der Balkon auf Konsolen befestigt werde (ohne allerdings deren

nähere Ausführung zu nennen). Im Grundriss des Einreichplans findet sich der Vermerk „Stahlkonsolen“ im Bereich des Balkons. Dass der Kläger vom Begriff der „Konsole“ eine vom allgemeinen Bedeutungsinhalt „ein aus der Wand herausragender Vorsprung“ (vergleiche www.wikipedia.org) abweichende Vorstellung gehabt hätte, wurde ebensowenig behauptet oder festgestellt, wie dass sich seine Zustimmung nur auf eine ganz bestimmte Errichtungsart der Konsolen (etwa die technische Ausführung entsprechend der statischen Beschreibung ./.4) bezogen hätte und die tatsächliche Ausführung davon abgewichen wäre. Die Auffassung des Berufungsgerichts, weitere Feststellungen als Grundlage der Vertragsauslegung seien nicht erforderlich, ist somit keineswegs unvertretbar und bedarf keiner Korrektur im Einzelfall.

5.4. Die Grundsätze des § 16 Abs 2 WEG könnten zwar im Rahmen einer gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung als Mittel herangezogen werden (RIS-Justiz RS0083047). Da es hier aber mangels Vertragslücke gar nicht einer ergänzenden Vertragsauslegung bedarf, zumal sich die Zustimmungserklärung des Klägers nach der Vertrauens Theorie jedenfalls auf die Errichtung eines Balkons mittels Konsolen – ohne nähere Festlegung auf eine bestimmte Art der Ausführung – bezog, bedarf es auch der vermissten Feststellungen zu den Kriterien des § 16 Abs 2 WEG für die rechtliche Beurteilung nach der vertretbaren Auffassung des Berufungsgerichts nicht. 5.4. Die Grundsätze des Paragraph 16, Absatz 2, WEG könnten zwar im Rahmen einer gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung als Mittel herangezogen werden (RIS-Justiz RS0083047). Da es hier aber mangels Vertragslücke gar nicht einer ergänzenden Vertragsauslegung bedarf, zumal sich die Zustimmungserklärung des Klägers nach der Vertrauens Theorie jedenfalls auf die Errichtung eines Balkons mittels Konsolen – ohne nähere Festlegung auf eine bestimmte Art der Ausführung – bezog, bedarf es auch der vermissten Feststellungen zu den Kriterien des Paragraph 16, Absatz 2, WEG für die rechtliche Beurteilung nach der vertretbaren Auffassung des Berufungsgerichts nicht.

6. Die außerordentliche Revision war somit zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 510 Abs 3 ZPO). 6. Die außerordentliche Revision war somit zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Schlagworte

15 streitiges Wohnrecht, 1 Generalabonnement

Textnummer

E118704

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E118704

Im RIS seit

24.07.2017

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2022

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