

TE OGH 2016/10/25 5Ob36/16d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.10.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. H***** J*****, 2. Mag. T***** J*****, 3. DI A***** M***** L*****, 4. F***** F*****, 5. A***** G*****, 6. C***** C*****, alle vertreten durch Mag. Claudia Lecher-Tedeschi, Rechtsanwältin in Dornbirn, gegen die Antragsgegner 1. N***** M*****, vertreten durch Dr. Eugen Amann, Rechtsanwalt in Bregenz, 2. H***** V*****, 3. I***** V*****, sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** (*****), wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 16 Abs 2 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 21. Jänner 2016, GZ 2 R 14/16y-22, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Dornbirn vom 16. Dezember 2015, GZ 33 Msch 1/15w-18, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. H***** J*****, 2. Mag. T***** J*****, 3. DI A***** M***** L*****, 4. F***** F*****, 5. A***** G*****, 6. C***** C*****, alle vertreten durch Mag. Claudia Lecher-Tedeschi, Rechtsanwältin in Dornbirn, gegen die Antragsgegner 1. N***** M*****, vertreten durch Dr. Eugen Amann, Rechtsanwalt in Bregenz, 2. H***** V*****, 3. I***** V*****, sowie sämtliche weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** (*****), wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 21. Jänner 2016, GZ 2 R 14/16y-22, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Dornbirn vom 16. Dezember 2015, GZ 33 Msch 1/15w-18, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind die Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, auf der drei

baulich gesonderte Häuser errichtet wurden. In einem der drei Häuser wurde zwar ein Liftschacht, jedoch kein Aufzug errichtet. Mit Ausnahme der Erstantragsgegnerin, des Zweitantragsgegners und der Drittantragsgegnerin unterfertigten sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft eine Vereinbarung über den nachträglichen Lifteinbau in diesem Haus.

Die Antragsteller beehrten, diese dem Antrag angeschlossene und einen integrierten Bestandteil des Antrags bildende Vereinbarung „hinsichtlich der Unterschriften“ der Erst- bis Drittantragsgegner „im Sinne des § 52 WEG zu ergänzen“. Aufgrund dieser Vereinbarung und aufgrund der internen Vereinbarung der Liftgemeinschaft erleide kein Miteigentümer durch diesen Lifteinbau einen Nachteil. Jene Miteigentümer, die nicht Teil der Liftgemeinschaft seien, hätten auch keine Kosten zu zahlen; diese Miteigentümer könnten sich auch noch zu einem späteren Zeitpunkt in die Liftgemeinschaft zu fairen und bereits festgelegten Bedingungen einkaufen. Der nachträgliche Lifteinbau entspreche der Übung des Verkehrs, außerdem würden wichtige Interessen der Antragsteller vorliegen. Die Antragsgegner wären durch die beabsichtigten Änderungen nicht wesentlich und nicht dauerhaft beeinträchtigt. Die Kosten der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und des Betriebs würden von der Liftgemeinschaft getragen, die sämtliche andere Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten hätten. Die Erst- bis Drittantragsgegner hätten die Vereinbarung dennoch nicht unterfertigt. Da deren Wirksamkeit aber der Zustimmung aller Eigentümer voraussetze, werde mit dem Antrag die Ersetzung der fehlenden drei Unterschriften begehrt. Die Antragsteller beehrten, diese dem Antrag angeschlossene und einen integrierten Bestandteil des Antrags bildende Vereinbarung „hinsichtlich der Unterschriften“ der Erst- bis Drittantragsgegner „im Sinne des Paragraph 52, WEG zu ergänzen“. Aufgrund dieser Vereinbarung und aufgrund der internen Vereinbarung der Liftgemeinschaft erleide kein Miteigentümer durch diesen Lifteinbau einen Nachteil. Jene Miteigentümer, die nicht Teil der Liftgemeinschaft seien, hätten auch keine Kosten zu zahlen; diese Miteigentümer könnten sich auch noch zu einem späteren Zeitpunkt in die Liftgemeinschaft zu fairen und bereits festgelegten Bedingungen einkaufen. Der nachträgliche Lifteinbau entspreche der Übung des Verkehrs, außerdem würden wichtige Interessen der Antragsteller vorliegen. Die Antragsgegner wären durch die beabsichtigten Änderungen nicht wesentlich und nicht dauerhaft beeinträchtigt. Die Kosten der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und des Betriebs würden von der Liftgemeinschaft getragen, die sämtliche andere Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten hätten. Die Erst- bis Drittantragsgegner hätten die Vereinbarung dennoch nicht unterfertigt. Da deren Wirksamkeit aber der Zustimmung aller Eigentümer voraussetze, werde mit dem Antrag die Ersetzung der fehlenden drei Unterschriften begehrt.

Die Erstantragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse seien die technischen und baugesetzlichen Voraussetzungen für den geplanten Lifteinbau nicht gegeben. Zudem würde ihr wegen der Enge des Flurs im Falle eines Lifteinbaus der Zugang zu ihrer Wohnung erschwert.

Der Zweitantragsgegner und die Drittantragsgegnerin beteiligten sich am Verfahren nicht.

Das Erstgericht sprach aus, dass die Zustimmung der Erst- bis Drittantragsgegner zu der Vereinbarung über den nachträglichen Lifteinbau (nur) für jene (im Spruch bestimmt bezeichneten) Teile der Vereinbarung gerichtlich ersetzt werde, die sich auf die Zustimmung zum Lifteinbau und die Kostentragung beziehen. Das Mehrbegehren betreffend die (übrigen) Passagen der Vereinbarung, die sich auf die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels und einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit beziehen, wies es ab. Die Bestimmung des § 16 Abs 2 WEG gewähre dem änderungswilligen Wohnungseigentümer kein unmittelbares Recht auf Durchführung der Änderungen, sondern regle nur die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung nicht verweigern dürften, widrigenfalls diese gerichtlich zu ersetzen sei. Hier gelange § 16 Abs 2 Z 2 WEG zur Anwendung, wonach die Änderung (Lifterrichtung) entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen müsse. Die Errichtung eines Aufzugs sei als verkehrsüblich zu qualifizieren. Die Bedenken der Erstantragsgegnerin, durch die Nutzung des Liftes könne es zu Behinderungen im Gangbereich kommen, seien nicht geeignet, die Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegner zu hindern. Weitere Bedenken habe sie – abgesehen von Bedenken gegen die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften bei der Errichtung des Liftes – nicht erhoben. Die in der Vereinbarung getroffene Regelung betreffend die Kostentragung sei von § 16 Abs 2 WEG gedeckt, zumal änderungswillige Wohnungseigentümer nicht nur die Kosten der Änderung, sondern auch die Kosten des Betriebes zu tragen hätten, wenn – wie hier – keine Benützungsrechte anderer Wohnungseigentümer vorgesehen seien. Die Abweisung des Antrags in Bezug auf die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit beruhe darauf, dass insoweit

keine gesetzliche Grundlage für die Ersetzung der Zustimmung gegeben sei. Das Erstgericht sprach aus, dass die Zustimmung der Erst- bis Drittantragsgegner zu der Vereinbarung über den nachträglichen Lifteinbau (nur) für jene (im Spruch bestimmt bezeichneten) Teile der Vereinbarung gerichtlich ersetzt werde, die sich auf die Zustimmung zum Lifteinbau und die Kostentragung beziehen. Das Mehrbegehren betreffend die (übrigen) Passagen der Vereinbarung, die sich auf die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels und einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit beziehen, wies es ab. Die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 2, WEG gewähre dem änderungswilligen Wohnungseigentümer kein unmittelbares Recht auf Durchführung der Änderungen, sondern regle nur die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung nicht verweigern dürften, widrigenfalls diese gerichtlich zu ersetzen sei. Hier gelange Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zur Anwendung, wonach die Änderung (Lifterrichtung) entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen müsse. Die Errichtung eines Aufzugs sei als verkehrsüblich zu qualifizieren. Die Bedenken der Erstantragsgegnerin, durch die Nutzung des Liftes könne es zu Behinderungen im Gangbereich kommen, seien nicht geeignet, die Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegner zu hindern. Weitere Bedenken habe sie – abgesehen von Bedenken gegen die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften bei der Errichtung des Liftes – nicht erhoben. Die in der Vereinbarung getroffene Regelung betreffend die Kostentragung sei von Paragraph 16, Absatz 2, WEG gedeckt, zumal änderungswillige Wohnungseigentümer nicht nur die Kosten der Änderung, sondern auch die Kosten des Betriebes zu tragen hätten, wenn – wie hier – keine Benützungsrechte anderer Wohnungseigentümer vorgesehen seien. Die Abweisung des Antrags in Bezug auf die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit beruhe darauf, dass insoweit keine gesetzliche Grundlage für die Ersetzung der Zustimmung gegeben sei.

Gegen den dem Antrag stattgebenden Teil des Sachbeschlusses des Erstgerichts erhob die Erstantragsgegnerin Rekurs. Die Abweisung des Mehrbegehrens blieb hingegen unbestritten.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge. Nach den Feststellungen sei aus technischer Sicht die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften, dies sowohl mit einer Schwingtüre als auch mit einer Schiebetüre, möglich. Deshalb sei davon auszugehen, dass die technischen und baugesetzlichen Voraussetzungen für einen Lifteinbau gegeben seien. Ob der Aufzug schlussendlich mit Schwing- oder Schiebetüren ausgeführt werde, sei nicht zu beurteilen, zumal diese Details in der Vereinbarung, zu der die Zustimmung der Antragsgegner gerichtlich ersetzt worden sei, gar nicht enthalten seien. Im Übrigen werde diese Frage Gegenstand des behördlichen Bewilligungsverfahrens sein. Nach der Rechtsprechung zu § 16 Abs 2 Z 1 WEG stehe nicht jede Beeinträchtigung von Interessen von Miteigentümern einer Änderung entgegen, sondern nur eine wesentliche, die die Interessen der Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lasse, dass das Recht des Wohnungseigentümers auf Durchführung von Änderungen zurückzustehen habe. Behauptungs- und beweispflichtig dafür seien die der Änderung widersprechenden Miteigentümer. Die festgestellte Behinderung im Gangbereich im Fall des Lifteinbaus in den bestehenden Liftschacht stelle keine solche wesentliche Beeinträchtigung der Interessen der Erstantragsgegnerin dar. Einerseits käme diese Behinderung nur dann zum Tragen, wenn eine allenfalls anzubringende Schwingtüre offen stehe oder sich auf den Lift wartende Personen im Gang aufhielten. Andererseits sei es einem Wohnungseigentümer im Hinblick auf die zu fordernde gegenseitige Rücksichtnahme durchaus zumutbar, einen Moment zu warten, bis die allfällige Einengung des Ganges beendet sei. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge. Nach den Feststellungen sei aus technischer Sicht die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften, dies sowohl mit einer Schwingtüre als auch mit einer Schiebetüre, möglich. Deshalb sei davon auszugehen, dass die technischen und baugesetzlichen Voraussetzungen für einen Lifteinbau gegeben seien. Ob der Aufzug schlussendlich mit Schwing- oder Schiebetüren ausgeführt werde, sei nicht zu beurteilen, zumal diese Details in der Vereinbarung, zu der die Zustimmung der Antragsgegner gerichtlich ersetzt worden sei, gar nicht enthalten seien. Im Übrigen werde diese Frage Gegenstand des behördlichen Bewilligungsverfahrens sein. Nach der Rechtsprechung zu Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG stehe nicht jede Beeinträchtigung von Interessen von Miteigentümern einer Änderung entgegen, sondern nur eine wesentliche, die die Interessen der Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lasse, dass das Recht des Wohnungseigentümers auf Durchführung von Änderungen zurückzustehen habe. Behauptungs- und beweispflichtig dafür seien die der Änderung widersprechenden Miteigentümer. Die festgestellte Behinderung im Gangbereich im Fall des Lifteinbaus in den bestehenden Liftschacht stelle keine solche wesentliche Beeinträchtigung der Interessen der Erstantragsgegnerin dar. Einerseits käme diese Behinderung nur dann zum Tragen, wenn eine

allenfalls anzubringende Schwingtüre offen stehe oder sich auf den Lift wartende Personen im Gang aufhielten. Andererseits sei es einem Wohnungseigentümer im Hinblick auf die zu fordernde gegenseitige Rücksichtnahme durchaus zumutbar, einen Moment zu warten, bis die allfällige Einengung des Ganges beendet sei.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, dass der Antrag (zur Gänze) abgewiesen werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Der Oberste Gerichtshof hat den Antragstellern die Erstattung einer Revisionsrekursbeantwortung freigestellt; diese haben sich am Revisionsrekursverfahren aber nicht beteiligt.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und – im Sinne des Aufhebungsantrags – auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Das den Gegenstand des Revisionsrekurs-verfahrens bildende Begehren ist – nach seinem Wortlaut und den zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen (vgl. RIS-Justiz RS0045718, RS0045584) – auf Duldung einer Änderung und Erteilung der allenfalls zur Erwirkung einer behördlichen Bewilligung erforderlichen Zustimmung iSd § 16 Abs 2 WEG gerichtet. Die Antragsteller planen den nachträglichen Lifteinbau, dies auf eigene Kosten und zur ausschließlichen Nutzung durch die Errichter. Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese – wie hier – einer vorteilhafteren Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind, sind vom weiten Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG umfasst; dies gilt selbst dann, wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind (RIS-Justiz RS0083108 [T1]). Der Umstand, dass hier mehrere Wohnungseigentümer gemeinsam eine der vorteilhafteren Nutzung ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte dienliche Änderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vornehmen wollen, ändert nichts an der Qualifikation dieser Maßnahme als Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG. Für diese Verfügung haben die änderungswilligen Wohnungseigentümer im Fall der bloßen Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer deren Zustimmung oder in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen (RIS-Justiz RS0083156 [T16]).

1. Das den Gegenstand des Revisionsrekurs-verfahrens bildende Begehren ist – nach seinem Wortlaut und den zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen vergleiche RIS-Justiz RS0045718, RS0045584) – auf Duldung einer Änderung und Erteilung der allenfalls zur Erwirkung einer behördlichen Bewilligung erforderlichen Zustimmung iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG gerichtet. Die Antragsteller planen den nachträglichen Lifteinbau, dies auf eigene Kosten und zur ausschließlichen Nutzung durch die Errichter. Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit diese – wie hier – einer vorteilhafteren Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind, sind vom weiten Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG umfasst; dies gilt selbst dann, wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind (RIS-Justiz RS0083108 [T1]). Der Umstand, dass hier mehrere Wohnungseigentümer gemeinsam eine der vorteilhafteren Nutzung ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte dienliche Änderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vornehmen wollen, ändert nichts an der Qualifikation dieser Maßnahme als Änderung iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG. Für diese Verfügung haben die änderungswilligen Wohnungseigentümer im Fall der bloßen Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer deren Zustimmung oder in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen (RIS-Justiz RS0083156 [T16]).

2.1 In einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG hat der Antragsteller die Änderungen sowie die Art und Weise ihrer Durchführung in seinem Antrag so genau zu beschreiben, aber auch das Ansuchen um Baubewilligung und die diesem anzuschließenden Beilagen derart abzufassen, dass das Vorliegen der privatrechtlichen Voraussetzungen der Duldungspflicht und Zustimmungspflicht der übrigen Miteigentümer iSd § 16 Abs 2 WEG verlässlich beurteilt werden kann (RIS-Justiz RS0083165 [T1]).

2.1 In einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG hat der Antragsteller die Änderungen sowie die Art und Weise ihrer Durchführung in seinem Antrag so genau zu beschreiben, aber auch das Ansuchen um Baubewilligung und die diesem anzuschließenden Beilagen derart abzufassen, dass das Vorliegen der privatrechtlichen Voraussetzungen der Duldungspflicht und Zustimmungspflicht der übrigen Miteigentümer iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG verlässlich beurteilt werden kann (RIS-Justiz RS0083165 [T1]).

2.2 Diesen Anforderungen wird der vorliegende Antrag nicht gerecht. Eine nähere technische Beschreibung des

geplanten Lifteinbaus findet sich weder im eigentlichen Antrag noch in der einen integrierten Bestandteil des Antrags bildenden Vereinbarung. Das Rekursgericht weist zwar selbst darauf hin, dass in der Vereinbarung, zu der die Zustimmung der Antragsgegner gerichtlich ersetzt wurde, Details wie die Ausführung mit Schwing- oder Schiebetüren nicht enthalten seien. Es zieht daraus aber den unzutreffenden (siehe unten 3.) Schluss, dass diese Frage in diesem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren über die Duldung von Änderungen nicht zu beurteilen sei, weil dieses Detail ohnedies Gegenstand des behördlichen Bewilligungsverfahrens sein werde.

2.3 Ein Antrag darf allerdings nicht mangels Bestimmtheit abgewiesen werden, ohne dem Antragsteller vorher nach Erörterung der Sach- und Rechtslage Gelegenheit zu geben, seinen Antrag (etwa durch Vorlage eines konkreten Bauansuchens [vgl 5 Ob 223/07s]) entsprechend zu modifizieren und/oder zu vervollständigen (RIS-JustizRS0083165 [T1]).

3.1 Der Außerstreitrichter hat über die Genehmigungsfähigkeit einer § 16 Abs 2 WEG 2002 zu unterstellenden Änderung selbständig, also grundsätzlich losgelöst von baurechtlichen Voraussetzungen zu befinden. Hindernisse, die sich aus Vorschriften der jeweiligen Bauordnung ergeben, können allerdings für sich allein dann zur Versagung der gerichtlichen Genehmigung führen, wenn von vornherein feststeht, dass mit einer Bewilligung der Baubehörde keinesfalls gerechnet werden kann (5 Ob 93/92, 5 Ob 58/99m; RIS-JustizRS0118808). Die Genehmigung der Baubehörde (sofern sie erforderlich ist) gehört zu den selbstverständlichen Erfolgsvoraussetzungen eines Änderungsvorhabens (RIS-Justiz RS0082982). 3.1 Der Außerstreitrichter hat über die Genehmigungsfähigkeit einer Paragraph 16, Absatz 2, WEG 2002 zu unterstellenden Änderung selbständig, also grundsätzlich losgelöst von baurechtlichen Voraussetzungen zu befinden. Hindernisse, die sich aus Vorschriften der jeweiligen Bauordnung ergeben, können allerdings für sich allein dann zur Versagung der gerichtlichen Genehmigung führen, wenn von vornherein feststeht, dass mit einer Bewilligung der Baubehörde keinesfalls gerechnet werden kann (5 Ob 93/92, 5 Ob 58/99m; RIS-JustizRS0118808). Die Genehmigung der Baubehörde (sofern sie erforderlich ist) gehört zu den selbstverständlichen Erfolgsvoraussetzungen eines Änderungsvorhabens (RIS-Justiz RS0082982).

3.2 Die Erstantragsgegnerin wandte ein, dass hier aufgrund der örtlichen Verhältnisse die technischen und baugesetzlichen Voraussetzungen für den geplanten Lifteinbau nicht gegeben seien. Damit behauptete sie zumindest implizit die Aussichtslosigkeit eines erforderlichen Bauansuchens.

3.3 Das Erstgericht hat dazu als „Sachverhalt“ festgestellt, dass aus technischer Sicht die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften möglich ist; dies sowohl mit einer Schwingtüre als auch mit einer Schiebetüre. Die Beurteilung, ob nach den baulichen Gegebenheiten die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften möglich ist, ist allerdings keine reine Tatfrage, sondern mit rechtlichen Wertungsfragen verbunden (also nach gängiger Terminologie eine quaestio mixta; vgl Zechner in Fasching/Konecny³ § 503 ZPO Rz 208 f). Die Beurteilung der Möglichkeit der baugesetzkonformen Errichtung ist das Ergebnis rechtlicher Schlussfolgerungen aus den das Bauwerk beschreibenden Errichtungstatsachen. Diese rechtlichen Wertungsfragen sind revisibel (7 Ob 611/95 = RIS-Justiz RS0103063 [konsenswidriger Zustand einer Wohnung]). Lassen sie sich nach den bereits feststehenden Tatsachen noch nicht abschließend beurteilen, so bestehen Feststellungsmängel, deren Behebung in dritter Instanz einer der Vorinstanzen aufzutragen ist (Zechner aaO § 503 Rz 209). 3.3 Das Erstgericht hat dazu als „Sachverhalt“ festgestellt, dass aus technischer Sicht die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften möglich ist; dies sowohl mit einer Schwingtüre als auch mit einer Schiebetüre. Die Beurteilung, ob nach den baulichen Gegebenheiten die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften möglich ist, ist allerdings keine reine Tatfrage, sondern mit rechtlichen Wertungsfragen verbunden (also nach gängiger Terminologie eine quaestio mixta; vergleiche Zechner in Fasching/Konecny³ Paragraph 503, ZPO Rz 208 f). Die Beurteilung der Möglichkeit der baugesetzkonformen Errichtung ist das Ergebnis rechtlicher Schlussfolgerungen aus den das Bauwerk beschreibenden Errichtungstatsachen. Diese rechtlichen Wertungsfragen sind revisibel (7 Ob 611/95 = RIS-Justiz RS0103063 [konsenswidriger Zustand einer Wohnung]). Lassen sie sich nach den bereits feststehenden Tatsachen noch nicht abschließend beurteilen, so bestehen Feststellungsmängel, deren Behebung in dritter Instanz einer der Vorinstanzen aufzutragen ist (Zechner aaO Paragraph 503, Rz 209).

3.4 Bei der „Feststellung“ des Erstgerichts, dass aus technischer Sicht die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften möglich sei, handelt es sich demnach um eine – möglicherweise unzutreffend gelöste – Frage der rechtlichen Beurteilung. Die bisher festgestellten Tatsachen reichen zur verlässlichen Prüfung der dabei zu lösenden Rechtsfragen nämlich nicht aus. Die Vorinstanzen haben sich mit den für die Frage der

Bewilligungsnotwendigkeit und -fähigkeit maßgeblichen, den geplanten Lifteinbau beschreibenden Tatsachen in Wahrheit nicht auseinandergesetzt. Die einzige getroffene Ausführung, dass „aus technischer Sicht die Errichtung einer Liftanlage unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften möglich ist“, beinhaltet vor allem ein Werturteil und keine Aussage über Tatsachen. Eine solche „Feststellung“, die sich genau genommen in der Wiedergabe der damit zum Ausdruck gebrachten Rechtsansicht erschöpft, vermag tragfähige (konkrete) Feststellungen nicht zu ersetzen.

3.5 Die Beantwortung der Frage, ob – wie von der Erstantragsgegnerin behauptet – aufgrund der technischen Gegebenheiten und den baugesetzlichen Voraussetzungen ein erforderliches Bauansuchen als aussichtslos zu qualifizieren ist, erfordert daher eine Ergänzung des Sachverhalts. Dieser Feststellungsmangel, der durch die unrichtige Abgrenzung von Tat- und Rechtsfragen hervorgerufen wurde, wirft eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf (1 Ob 115/07d = RIS-Justiz RS0122475; Zechner aaO § 502 ZPO Rz 97). 3.5 Die Beantwortung der Frage, ob – wie von der Erstantragsgegnerin behauptet – aufgrund der technischen Gegebenheiten und den baugesetzlichen Voraussetzungen ein erforderliches Bauansuchen als aussichtslos zu qualifizieren ist, erfordert daher eine Ergänzung des Sachverhalts. Dieser Feststellungsmangel, der durch die unrichtige Abgrenzung von Tat- und Rechtsfragen hervorgerufen wurde, wirft eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf (1 Ob 115/07d = RIS-Justiz RS0122475; Zechner aaO Paragraph 502, ZPO Rz 97).

4. Die Unbestimmtheit des Antrags und die aufgezeigten rechtlichen Feststellungsmängel machen die Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen unumgänglich. Das Erstgericht wird nach Erörterung der Sach- und Rechtslage im Falle einer ausreichenden Präzisierung des Begehrens die zur Beurteilung der Bewilligungsnotwendigkeit und -fähigkeit erforderlichen ergänzenden Feststellungen zu treffen haben.

5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]). 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Textnummer

E116452

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00036.16D.1025.000

Im RIS seit

15.12.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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