

TE OGH 1983/5/3 50b14/83

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.05.1983

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Kralik, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Erna W*****, vertreten durch Dr. Peter Riedmann, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Karl G*****, 2.) Fritz S*****, 3.) Johannes M*****, 4.) Heinz C*****, 5.) Franz W*****, 6.) Dr. Dieter M*****, 7.) Margarete J*****, sämtliche vertreten durch Dr. Franz Purtscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, 8.) Lili S*****, 9.) „W*****“ *****gesellschaft m.b.H., *****, wegen Änderung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (§ 13 Abs 2 WEG 1975), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 21. September 1982, GZ 1 R 462/82-71, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 7. Jänner 1982, GZ Msch 43/79-60, abgeändert wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Kralik, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Erna W*****, vertreten durch Dr. Peter Riedmann, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Karl G*****, 2.) Fritz S*****, 3.) Johannes M*****, 4.) Heinz C*****, 5.) Franz W*****, 6.) Dr. Dieter M*****, 7.) Margarete J*****, sämtliche vertreten durch Dr. Franz Purtscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, 8.) Lili S*****, 9.) „W*****“ *****gesellschaft m.b.H., *****, wegen Änderung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 21. September 1982, GZ 1 R 462/82-71, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 7. Jänner 1982, GZ Msch 43/79-60, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin, die Antragsgegner 1-7 sowie die „W*****“ *****gesellschaft m.b.H. (in der Folge kurz „W*****“ genannt) sind die bürgerlichen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 711 II KG S***** mit dem Haus H*****. Die Achtantragsgegnerin Lili S***** hat die im Eigentum der „W*****“ stehende Eigentumswohnung gekauft und ist darüber Verfügungsberechtigte. Die Antragstellerin, die Antragsgegner 1-7 sowie die „W*****“ *****gesellschaft m.b.H. (in der

Folge kurz „W*****“ genannt) sind die bürgerlichen Mit-, und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 711 II KG S***** mit dem Haus H*****. Die Achtantragsgegnerin Lili S***** hat die im Eigentum der „W*****“ stehende Eigentumswohnung gekauft und ist darüber Verfügungsberechtigt.

Die Antragstellerin ist die Eigentümerin der im zweiten Stock südöstlich gelegenen Zweizimmerwohnung top Nr X mit einer Gesamtfläche von 77,30 m², zu der auch der genau darüber gelegene 50,90 m² große Dachbodenraum gehört. Bei der Parifizierung (Beschluss des Erstgerichts vom 17. 5. 1965, Msch 8/65-8) wurde der Quadratmeter Wohnfläche (im ersten und zweiten Stock des Hauses) mit 12 Friedenskronen und der Quadratmeter Dachboden mit 2,5 Friedenskronen bewertet. Die Antragstellerin ist die Eigentümerin der im zweiten Stock südöstlich gelegenen Zweizimmerwohnung top Nr römisch zehn mit einer Gesamtfläche von 77,30 m², zu der auch der genau darüber gelegene 50,90 m² große Dachbodenraum gehört. Bei der Parifizierung (Beschluss des Erstgerichts vom 17. 5. 1965, Msch 8/65-8) wurde der Quadratmeter Wohnfläche (im ersten und zweiten Stock des Hauses) mit 12 Friedenskronen und der Quadratmeter Dachboden mit 2,5 Friedenskronen bewertet.

Die Antragstellerin beabsichtigt, den Dachbodenraum zu einer Kleinwohnung auszubauen. Die Antragsgegner 1 bis 7 sind damit nicht einverstanden.

Aus diesem Grunde begehrte die Antragstellerin am 31. 10. 1979 die Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegner zum Ausbau ihres Dachbodens laut beigelegtem Plan durch Gerichtsbeschluss. Sie brachte vor, dass sie den zusätzlichen Wohnraum benötige, um für den Fall der Krankheit und Pflegebedürftigkeit eine Pflegeperson, allenfalls auch Verwandte bei sich aufnehmen zu können. Durch den geplanten Ausbau würden schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt.

Die Antragsgegnerin Lili S***** stimmte dem Antrag der Antragstellerin zu. Die „W*****“ wurde am Verfahren erster Instanz nicht beteiligt. Gegen den Beschluss des Erstgerichts, der ihr über Auftrag des Rekursgerichts zugestellt wurde, hat sie aber kein Rechtsmittel erhoben.

Die Antragsgegner 1 bis 7 beantragten die Abweisung des Antrags und führten aus, dass der beabsichtigte Ausbau des Dachbodenraumes für sie erhebliche und unzumutbare Nachteile mit sich brächte. Im Einzelnen führten sie aus, dass der Dachboden seinerzeit mit 2,5 Friedenskronen pro m² bewertet worden sei, während die Wohnungen in den beiden Obergeschossen mit 12 Friedenskronen pro m² veranschlagt worden seien. Der Nachteil für die Antragsgegner bestehe vor allem darin, dass mit dem Ausbau erhöhte Wasser-, Licht- und Kanalgebühren, Gehwegreinigungsgebühren und auch eine erhöhte Grundsteuer anfallen würden, die nach den bisherigen Jahresmietwerten als Betriebskosten aufgeteilt würden. Außerdem würde die neue Wohnung im Dachboden nur an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden können, womit die Antragsgegner ebenfalls nicht einverstanden seien. Bei Ausbau des Dachbodens sei aber auch eine wesentliche Erhöhung der Eisbildung am ganzen Dach zu befürchten, weil dadurch der Wärmehaushalt unmittelbar unter dem Dach geändert werde. Die Antragsgegner befürchteten ferner eine nicht unbedeutende Frequenzsteigerung, wenn im Dachboden eine Wohnung von rund 50 m² entstehe. Diese Frequenzsteigerung betreffe nicht nur das Haus allein, sondern auch den gemeinsamen Garten und das Pkw-Abstellgelände. Das einzige Interesse, das die Antragstellerin verfolge, bestehe darin, sich eine zweite Wohnung im Haus zu verschaffen, ohne hierfür einen Grundanteil zu bezahlen und einen Anteil an den Kosten der allgemeinen Teile des Hauses zu tragen. Die Antragstellerin habe schon im Jahre 1972 eigenmächtig mit der Errichtung dieser Dachbodenwohnung begonnen. Dieser Ausbau habe nur durch einen Prozess gestoppt werden können. In diesem Rechtsstreit sei in allen drei Instanzen festgestellt worden, dass die beabsichtigte Umgestaltung und Umwidmung unzumutbar sei und die bereits durchgeführten Ausbauarbeiten einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer darstellten. Der Oberste Gerichtshof habe mit aller Deutlichkeit festgestellt, dass eine Umparifizierung notwendig wäre und auch die Miteigentumsquote ein Schutzobjekt für jeden Miteigentümer sei. Schließlich verwiesen die Antragsgegner noch darauf, dass sich im Dachbodenraum der Antragstellerin ein Expansionsgefäß der Zentralheizung befinde, das ständig zugänglich sein müsse.

Das Erstgericht erklärte die Antragsgegner schuldig, die von der Antragstellerin geplanten baulichen Veränderungen und Widmungsänderungen des Dachbodens der Wohnung der Antragstellerin im Hause S*****, H*****, in der Weise, dass der Dachbodenraum in einen Vorraum, ein WC, ein Wohn-Schlafzimmer und einen Dachbodenabstellraum laut angeschlossenem Plan unterteilt wird, zu dulden. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Der Miteigentumsanteil der Antragstellerin beträgt einschließlich des mitparifizierten Zubehörs 870/7170. Das gesamte

Wohnhaus H***** enthält 12 Wohneinheiten (wobei zwei Wohneinheiten zu einer Wohnung verbunden sind). Im Jahre 1972 hat die Antragstellerin bei der Gemeinde S***** den Ausbau des Dachgeschossraumes angezeigt und am 9. 2. 1972 die behördliche Genehmigung von der Gemeinde S***** erhalten. In der Folge begann sie mit den Umbauarbeiten. Daraufhin brachte der Antragsgegner Johannes M***** eine Unterlassungsklage ein. Dem Klagebegehren wurde in allen drei Instanzen stattgegeben. (Die in diesem Verfahren ergangene Entscheidung des Obersten Gerichtshofs wurde unter MietSlg 25.455 veröffentlicht.)

Die Antragstellerin plant, ihren derzeit bereits vom übrigen Dachboden durch Zwischenwände abgegrenzten Dachbodenraum weiter zu unterteilen, und zwar in einen Vorraum, ein WC, einen Wohn-Schlafrum und einen Dachbodenabstellraum. Die neue Wohneinheit soll 28,50 m² haben. Die durchschnittliche Mittelhöhe der Wohneinheit beträgt 2,20 m. Dies ergibt einen umbauten Raum von 66 m³.

Der geplante Umbau ist mit keiner erhöhten Brandgefahr verbunden. Die Gefahr der Eisbildung auf dem Dach infolge der Erwärmung des neuen Wohnraumes wäre zwar grundsätzlich gegeben, sie kann jedoch dadurch beseitigt werden, dass die Dachkonstruktion mit Wärmedämmplatten ausgerüstet wird, die eine Schneeschmelze im oberen Dachbereich verhindern. Da die neue Wohneinheit lediglich 28,50 m² hat, kann sie nur von einer oder maximal zwei Personen bewohnt werden. Der Ausbau des Dachbodenraumes bringt es mit sich, dass sich die Betriebskosten für das gesamte Gebäude erhöhen.

Im Dachbodenraum der Antragstellerin befindet sich kein Expansionsgefäß. Ein dort befindliches, etwa 2 m langes Heizrohr mit einem Lüftungstopf zur Entlüftung der Heizrohre und der Heizkörper kann bis in den daneben liegenden Dachraum verlängert bzw verlegt und dann vom Gemeinschaftsdachraum aus bedient werden. Die Stromversorgung im derzeitigen Dachbodenraum erfolgt über die der Antragstellerin gehörige Wohnung top Nr X und wird über die dazu gehörige Zähleranlage erfasst. Im Dachbodenraum der Antragstellerin befindet sich kein Expansionsgefäß. Ein dort befindliches, etwa 2 m langes Heizrohr mit einem Lüftungstopf zur Entlüftung der Heizrohre und der Heizkörper kann bis in den daneben liegenden Dachraum verlängert bzw verlegt und dann vom Gemeinschaftsdachraum aus bedient werden. Die Stromversorgung im derzeitigen Dachbodenraum erfolgt über die der Antragstellerin gehörige Wohnung top Nr römisch zehn und wird über die dazu gehörige Zähleranlage erfasst.

Wenn die Zwischenwände und Deckenverkleidungen mit Gipskartonwänden ausgeführt werden, haben die Bauarbeiten keine Verschmutzung des Hauses zur Folge. Der Anschluss von Wasserausläufen für ein WC und ein Waschbecken hat bei der im Haus vorhandenen Druckwasserleitung keine Bedeutung.

Das gegenständliche Haus und das Haus H*****, das ebenfalls 12 Wohneinheiten aufweist, haben zusammen 23 Abstellplätze, wozu noch zwei Abstellplätze vor dem gegenständlichen Haus kommen. Damit stehen mehr Parkplätze als Wohneinheiten zur Verfügung.

Die Gemeinde S***** teilte Johannes M***** mit Schreiben vom 14. 4. 1972 mit, dass der Ausbau des Dachgeschosses als unwesentliche Abänderung angesehen werden könne, weil die Festigkeit und Feuersicherheit des Gebäudes nicht betroffen werde und weil auf die Gesundheit bzw die Rechte der Nachbarn kein Einfluss ausgeübt werde, weshalb nicht eine Baubewilligung des Bürgermeisters, sondern lediglich eine Bauanzeige erforderlich sei.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlicher Beurteilung:

Gemäß § 13 Abs 2 WEG 1975 sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt, (Z 1) wenn die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, 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 habe. Gemäß § 13 Abs 2 Z 2 WEG 1975 müsse die Änderung überdies der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen, wenn für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden. Gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt, (Ziffer eins,) wenn die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, 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 habe. Gemäß Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975 müsse die Änderung überdies der Übung

des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen, wenn für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden.

Im konkreten Fall betreffe die Änderung lediglich den Miteigentumsanteil der Antragstellerin. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer sei nicht anzunehmen. Dass die Festigkeit und Feuersicherheit sowie die Gesundheit und die Rechte der Nachbarn nicht beeinträchtigt würden, ergebe sich schon daraus, dass nach der im Jahre 1972 in Geltung gestandenen Tiroler Landesbauordnung eine Baubewilligung nicht nötig gewesen sei, vielmehr die Bauanzeige genügt habe. Die entsprechenden Bestimmungen seien in die neue Tiroler Landesbauordnung übernommen worden. Die von den Antragsgegnern befürchtete Frequenzsteigerung könne höchstens zwei Personen betreffen, wodurch die schutzwürdigen Interessen der übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigt würden. Eine Eisbildung auf dem Dach könne durch einfache bauliche Maßnahmen abgewendet werden. Was die Erhöhung der Betriebskosten betreffe, so könne dieser Nachteil durch eine Änderung der Miteigentumsanteile abgewendet werden. Dies hätte zur Folge, dass die zu erwartende Steigerung der Gesamtbetriebskosten durch eine Verringerung der Anteile der übrigen Wohnungseigentümer ausgeglichen würde.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner 1 bis 7 Folge und änderte den erstgerichtlichen Beschluss im Sinne der Antragsabweisung ab. Es erachtete das erstinstanzliche Verfahren zwar für mangelfrei, erkannte aber der Rechtsrüge der Antragsgegner aus nachstehenden Erwägungen Berechtigung zu:

Gemäß § 13 Abs 2 WEG 1975 sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt. Hierbei dürfe die Änderung gemäß Z 1 dieser Gesetzesstelle weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, 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. Gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt. Hierbei dürfe die Änderung gemäß Ziffer eins, dieser Gesetzesstelle weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, 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.

Meinhart (WEG 1975, 132) vertrete im Wesentlichen die Ansicht, dass nur solche Nutzungsänderungen eigenmächtig vorgenommen werden dürften, die keine Eingriffe in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer darstellten, also keine Veränderung der Nutzwerte nach sich zögen.

Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung MietSlg XXX/28 ausgesprochen, der von Meinhart vertretenen Rechtsansicht könne nicht soweit gefolgt werden, dass jede Veränderung der Nutzwerte einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen iSd § 13 Abs 2 Z 1 WEG 1975 darstelle. Vielmehr sei auf den Einzelfall abzustellen und seien alle in Betracht kommenden Umstände der Interessensbeeinträchtigung zu berücksichtigen. Allerdings klinge auch an, dass der vom Obersten Gerichtshof in dieser Entscheidung behandelte Fall wesentlich anders gelagert sei als etwa der der Entscheidung MietSlg 25.455 zugrundegelegene Fall des Ausbaus eines für Wohnzwecke überhaupt nicht geeigneten Dachbodenraumes. (Hierbei habe es sich um das streitige Verfahren hinsichtlich des von der Antragstellerin eigenmächtig in Angriff genommenen Ausbaus gehandelt.) Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung MietSlg XXX/28 ausgesprochen, der von Meinhart vertretenen Rechtsansicht könne nicht soweit gefolgt werden, dass jede Veränderung der Nutzwerte einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 darstelle. Vielmehr sei auf den Einzelfall abzustellen und seien alle in Betracht kommenden Umstände der Interessensbeeinträchtigung zu berücksichtigen. Allerdings klinge auch an, dass der vom Obersten Gerichtshof in dieser Entscheidung behandelte Fall wesentlich anders gelagert sei als etwa der der Entscheidung MietSlg 25.455 zugrundegelegene Fall des Ausbaus eines für Wohnzwecke überhaupt nicht geeigneten Dachbodenraumes. (Hierbei habe es sich um das streitige Verfahren hinsichtlich des von der Antragstellerin eigenmächtig in Angriff genommenen Ausbaus gehandelt.)

Im vorliegenden Fall wäre bei Gestattung des Ausbaus des Dachbodens eine Neufestsetzung des Nutzwerts bzw eine

Umparifizierung erforderlich. Dies ergebe sich aus der Umwidmung von rund 28 m² bisheriger Dachbodenfläche in Wohnfläche sowie aus der bisherigen Bewertung der Wohnfläche mit 12 Friedenskronen pro m² und der Dachbodenfläche mit 2,5 Friedenskronen pro m². Der Friedenskronenmietwert der vergrößerten Wohnung würde sich ohne Rücksicht auf sonstige Kriterien bloß aufgrund der Bewertungsdifferenz um rund 270 Friedenskronen erhöhen. Diese Neuparifizierung hätte ihrerseits eine nicht unbeträchtliche Eigentumsverschiebung zur Folge. Schon diese Eigentumsverschiebung wäre eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, die ja schließlich im Vertrauen auf die Rechtslage bestimmte Miteigentumsanteile erworben und bezahlt hätten. Aber selbst wenn die Eigentumsverschiebung für sich allein den anderen Miteigentümern noch zugemutet werden könnte, könnte die wegen der notwendigen Eigentumsverschiebung erforderliche nachträgliche Rückabwicklung der Grund- und Baukosten entsprechend der Neuparifizierung den Antragsgegnern nicht mehr zugemutet werden. Eine solche Rückabrechnung sei nach den Erfahrungen des täglichen Lebens ausgesprochen kompliziert und mühsam und für alle Beteiligten insbesondere dann, wenn Streitigkeiten darüber entstünden, unzumutbar.

Die notwendigen Eigentumsverschiebungen hätten aber auch auf die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage insoweit Einfluss, als dadurch die Stimmrechte beeinflusst würden. Schließlich würde eine Vergrößerung des Nutzwerts der Wohnung der Antragstellerin zur Folge haben, dass allenfalls einmal von der Liegenschaft zu erzielende oder bereits erzielte allgemeine Erträge für die anderen Miteigentümer geringer würden. Auch deshalb erscheine die rechtliche Sphäre der anderen Miteigentümer im Sinne der Bestimmung des § 13 Abs 2 Z 1 WEG 1975 betroffen. Die notwendigen Eigentumsverschiebungen hätten aber auch auf die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage insoweit Einfluss, als dadurch die Stimmrechte beeinflusst würden. Schließlich würde eine Vergrößerung des Nutzwerts der Wohnung der Antragstellerin zur Folge haben, dass allenfalls einmal von der Liegenschaft zu erzielende oder bereits erzielte allgemeine Erträge für die anderen Miteigentümer geringer würden. Auch deshalb erscheine die rechtliche Sphäre der anderen Miteigentümer im Sinne der Bestimmung des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 betroffen.

Berücksichtige man zudem, dass trotz der technischen Möglichkeit, das Dach entsprechend abzuisolieren und so die Eisbildung zu verhindern, doch die konkrete Gefahr bestehe, dass entweder keine entsprechende Isolierung und Lüftung gemacht werde oder dass diese mangelhaft sei, dass zumindest aber die Überwachung einer ordnungsgemäßen Isolierung für die Miteigentümer genauso schwierig sein würde wie die dann allenfalls nötige Beseitigung von Mängeln und Schäden und die diesbezügliche Abrechnung, so gelange man zu dem Ergebnis, dass die fehlende Zustimmung der Antragsgegner zu dem von der Antragstellerin geplanten Umbau nicht ersetzt werden könne. Wenngleich einzelne der aufgezeigten Kriterien möglicherweise nicht so von Bedeutung seien, erscheine vor allem ihre Gesamtheit doch so bedeutend, dass von einer tatsächlichen ins Gewicht fallenden Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen gesprochen werden müsse.

Für die Antragstellerin wäre aber auch dann nichts gewonnen, wenn man auf dem Standpunkt stünde, dass der von ihr geplante Ausbau eine Neuparifizierung nicht rechtfertige. In diesem Falle wären die Antragsgegner nämlich hinsichtlich der von ihnen zu bezahlenden Betriebskosten und Abgaben ganz erheblich benachteiligt und in ihrer Interessenlage merklich getroffen. Die Antragstellerin müsste dann nämlich wesentlich weniger bezahlen, als sie in Anbetracht des vergrößerten Wohnraumes bei einer Neuparifizierung bezahlen müsste.

Gegen die abändernde Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht gerechtfertigt.

Vorweg ist festzuhalten, dass auf das gegenständliche Verfahren, das im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsgesetzes BGBl 1981/520 bereits anhängig war, die Verfahrensvorschriften des § 26 WEG 1975 in der Fassung vor deren Änderung durch § 56 Z 3 MRG anzuwenden sind (analoge Anwendung der Übergangsbestimmung des § 48 Abs 1 MRG; 5 Ob 41/82, 5 Ob 43/82, 5 Ob 8/83 ua). Vorweg ist festzuhalten, dass auf das gegenständliche Verfahren, das im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsgesetzes BGBl 1981/520 bereits anhängig war, die Verfahrensvorschriften des Paragraph 26, WEG 1975 in der Fassung vor deren Änderung durch Paragraph 56, Ziffer 3, MRG anzuwenden sind (analoge Anwendung der Übergangsbestimmung des Paragraph 48, Absatz eins, MRG; 5 Ob 41/82, 5 Ob 43/82, 5 Ob 8/83 ua).

Die Vorschriften der §§ 13 Abs 2, 26 Abs 1 Z 2 WEG 1975 sind gemäß § 29 Abs 2 dieses Gesetzes auch auf die Wohnungseigentumsrechte anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begründet worden sind (Meinhart 131). Die Vorschriften der Paragraphen 13, Absatz 2, 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 sind gemäß Paragraph 29, Absatz 2, dieses Gesetzes auch auf die Wohnungseigentumsrechte anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begründet worden sind (Meinhart 131).

Gemäß § 13 Abs 2 WEG 1975 ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt. Nach der Z 1 dieser Gesetzesstelle darf die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben. Gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt. Nach der Ziffer eins, dieser Gesetzesstelle darf die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

Wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat (MietSlg XXX/28, MietSlg XXXIII/29; vgl auch MietSlg XXXIII/24), zählt § 13 Abs 2 Z 1 WEG 1975 demonstrativ Kriterien auf, die eine Änderung unzulässig machen, gleichgültig, welche Teile der Liegenschaft davon nachteilig betroffen werden. Der Hinweis auf die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer lässt erkennen, dass auf den Einzelfall abzustellen ist und alle in Betracht kommenden Umstände der Interessensbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind, wobei es nicht nur auf die Interessenlage einzelner Miteigentümer untereinander, sondern auch auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft ankommen kann. Die einzelnen Änderungen sind nicht jede für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu prüfen. Nicht jede Änderung, die eine Änderung der Nutzwerte (der Jahresmietwerte) nach sich zieht, stellt schon einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen iSd § 13 Abs 2 Z 1 WEG 1975 dar. Wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat (MietSlg XXX/28, MietSlg XXXIII/29; vergleiche auch MietSlg XXXIII/24), zählt Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 demonstrativ Kriterien auf, die eine Änderung unzulässig machen, gleichgültig, welche Teile der Liegenschaft davon nachteilig betroffen werden. Der Hinweis auf die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer lässt erkennen, dass auf den Einzelfall abzustellen ist und alle in Betracht kommenden Umstände der Interessensbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind, wobei es nicht nur auf die Interessenlage einzelner Miteigentümer untereinander, sondern auch auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft ankommen kann. Die einzelnen Änderungen sind nicht jede für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu prüfen. Nicht jede Änderung, die eine Änderung der Nutzwerte (der Jahresmietwerte) nach sich zieht, stellt schon einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen iSd Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 dar.

Die besonderen Umstände des vorliegenden Falls wurden vom Obersten Gerichtshof bereits in dem Rechtsstreit über die vom Drittantragsgegner Johannes M***** gegen die Antragstellerin erhobene Unterlassungsklage beurteilt. Der Oberste Gerichtshof gelangte damals zu dem Ergebnis (MietSlg 25.455), dass durch die von der Beklagten (nunmehrigen Antragstellerin) beabsichtigten baulichen Maßnahmen in einem für Wohnzwecke überhaupt nicht geeigneten Dachbodenraum eine wesentliche Vergrößerung der der Beklagten aufgrund ihres mit ihren Miteigentumsanteilen verbundenen Wohnungseigentums zustehenden Wohnfläche durch Schaffung eines Wohn-Schlafrumes mit WC und Vorraum vorgenommen werden solle. Schon die wesentlich andere Bewertung der Wohnräume gegenüber dem für Wohn- und ähnliche Zwecke überhaupt nicht geeigneten Dachbodenraum bei der Parifizierung (je m² mit 12 Friedenskronen gegenüber 2,5 Friedenskronen) und der Umstand, dass die Festsetzung des Jahresmietwerts für 1914 gemäß § 2 WEG 1948 für die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer und für die Aufteilung der Ausgaben für die gesamte Liegenschaft von Bedeutung sei, zeigten die Unhaltbarkeit der Ansicht der Beklagten, dass die von ihr beabsichtigten baulichen Maßnahmen zur Umgestaltung des Dachbodenraumes nur eine die Parifizierung nicht berührende Umwidmung herbeiführen würden. Die Ansicht der Vorinstanzen, dass diese baulichen Maßnahmen zum Ausbau des Dachbodenraumes einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der

übrigen Miteigentümer darstellten, sei somit unbedenklich. Auch die Miteigentumsquote sei als taugliches Schutzobjekt anzusehen. Die besonderen Umstände des vorliegenden Falls wurden vom Obersten Gerichtshof bereits in dem Rechtsstreit über die vom Drittantragsgegner Johannes M***** gegen die Antragstellerin erhobene Unterlassungsklage beurteilt. Der Oberste Gerichtshof gelangte damals zu dem Ergebnis (MietSlg 25.455), dass durch die von der Beklagten (nunmehrigen Antragstellerin) beabsichtigten baulichen Maßnahmen in einem für Wohnzwecke überhaupt nicht geeigneten Dachbodenraum eine wesentliche Vergrößerung der der Beklagten aufgrund ihres mit ihren Miteigentumsanteilen verbundenen Wohnungseigentums zustehenden Wohnfläche durch Schaffung eines Wohn-Schlafrumes mit WC und Vorraum vorgenommen werden solle. Schon die wesentlich andere Bewertung der Wohnräume gegenüber dem für Wohn- und ähnliche Zwecke überhaupt nicht geeigneten Dachbodenraum bei der Parifizierung (je m² mit 12 Friedenskronen gegenüber 2,5 Friedenskronen) und der Umstand, dass die Festsetzung des Jahresmietwerts für 1914 gemäß Paragraph 2, WEG 1948 für die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer und für die Aufteilung der Ausgaben für die gesamte Liegenschaft von Bedeutung sei, zeigten die Unhaltbarkeit der Ansicht der Beklagten, dass die von ihr beabsichtigten baulichen Maßnahmen zur Umgestaltung des Dachbodenraumes nur eine die Parifizierung nicht berührende Umwidmung herbeiführen würden. Die Ansicht der Vorinstanzen, dass diese baulichen Maßnahmen zum Ausbau des Dachbodenraumes einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer darstellten, sei somit unbedenklich. Auch die Miteigentumsquote sei als taugliches Schutzobjekt anzusehen.

Da sich seither, soweit dies für die hier zu entscheidende Frage von Bedeutung ist, weder die Sachlage (insbesondere der Ausbauplan der Antragstellerin, aber auch die Benützung des Wohnungseigentumshauses durch die Miteigentümer) noch die Rechtslage (siehe die Erläuternden Bemerkungen zu § 12 Abs 2 der Regierungsvorlage zum WEG 1975, abgedruckt in Meinhart 129; vgl Zingher, MietG16, 265 f) wesentlich geändert hat, ist der Oberste Gerichtshof gleich dem Rekursgericht der Auffassung, dass der von der Antragstellerin beabsichtigte Dachbodenausbau eine Änderung darstellt, die schutzwürdige Interessen der Antragsgegner beeinträchtigen würde (§ 13 Abs 2 Z 1 WEG 1975). Die Antragsgegner können nicht verpflichtet werden, von ihren Miteigentumsanteilen soviel an die Antragstellerin abzutreten, dass diese einen dem durch den hier geplanten Dachbodenausbau erhöhten Jahresmietwert bzw Nutzwert ihres Wohnungseigentumsobjekts entsprechenden größeren Mindestanteil erhält, zumal auch Anhaltspunkte dafür, dass ein solcher Ausbau von Anfang an in Aussicht genommen worden wäre, fehlen (vgl hiezu MietSlg XXXIII/24). Auf die Möglichkeit (Notwendigkeit) einer Neuparifizierung (Neufestsetzung der Nutzwerte) und die damit allenfalls verbundene Ausgleichspflicht (§ 29 Abs 1 Z 1 bzw § 3 Abs 2, § 4 Abs 2 WEG 1975) brauchte daher nicht näher eingegangen zu werden; im Übrigen ist zu bemerken, dass die vorgenannten Bestimmungen nur die Voraussetzungen der Neuparifizierung (Neufestsetzung der Nutzwerte), nicht aber auch die bau- und privatrechtlichen Voraussetzungen der Änderungen, die zu einer solchen führen, regeln, letztere vielmehr im § 13 Abs 2 WEG 1975 normiert sind (siehe den Bericht des Justizausschusses zu § 3 WEG 1975, abgedruckt in Meinhart 75). Dass die Antragsgegner mit ihrer Weigerung, dem durch die Antragstellerin geplanten Dachbodenausbau zuzustimmen, über den Schutz ihrer Interessen hinausgehende Ziele verfolgen mögen, macht ihre Weigerung - worauf der Oberste Gerichtshof gleichfalls bereits in der Entscheidung MietSlg 25.455 hingewiesen hat - noch nicht zur schikanösen Rechtsausübung, die nur dann vorläge, wenn den Antragsgegnern jedes andere Interesse als das Interesse, der Antragstellerin einen Schaden zuzufügen, abgesprochen werden müsste. Da sich seither, soweit dies für die hier zu entscheidende Frage von Bedeutung ist, weder die Sachlage (insbesondere der Ausbauplan der Antragstellerin, aber auch die Benützung des Wohnungseigentumshauses durch die Miteigentümer) noch die Rechtslage (siehe die Erläuternden Bemerkungen zu Paragraph 12, Absatz 2, der Regierungsvorlage zum WEG 1975, abgedruckt in Meinhart 129; vergleiche Zingher, MietG16, 265 f) wesentlich geändert hat, ist der Oberste Gerichtshof gleich dem Rekursgericht der Auffassung, dass der von der Antragstellerin beabsichtigte Dachbodenausbau eine Änderung darstellt, die schutzwürdige Interessen der Antragsgegner beeinträchtigen würde (Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975). Die Antragsgegner können nicht verpflichtet werden, von ihren Miteigentumsanteilen soviel an die Antragstellerin abzutreten, dass diese einen dem durch den hier geplanten Dachbodenausbau erhöhten Jahresmietwert bzw Nutzwert ihres Wohnungseigentumsobjekts entsprechenden größeren Mindestanteil erhält, zumal auch Anhaltspunkte dafür, dass ein solcher Ausbau von Anfang an in Aussicht genommen worden wäre, fehlen (vergleiche hiezu MietSlg XXXIII/24). Auf die Möglichkeit (Notwendigkeit) einer Neuparifizierung (Neufestsetzung der Nutzwerte) und die damit allenfalls verbundene Ausgleichspflicht (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer eins, bzw Paragraph 3, Absatz 2, Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975) brauchte daher nicht näher eingegangen zu werden; im Übrigen ist zu bemerken,

dass die vorgenannten Bestimmungen nur die Voraussetzungen der Neuparifizierung (Neufestsetzung der Nutzwerte), nicht aber auch die bau- und privatrechtlichen Voraussetzungen der Änderungen, die zu einer solchen führen, regeln, letztere vielmehr im Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 normiert sind (siehe den Bericht des Justizausschusses zu Paragraph 3, WEG 1975, abgedruckt in Meinhart 75). Dass die Antragsgegner mit ihrer Weigerung, dem durch die Antragstellerin geplanten Dachbodenausbau zuzustimmen, über den Schutz ihrer Interessen hinausgehende Ziele verfolgen mögen, macht ihre Weigerung - worauf der Oberste Gerichtshof gleichfalls bereits in der Entscheidung MietSlg 25.455 hingewiesen hat - noch nicht zur schikanösen Rechtsausübung, die nur dann vorläge, wenn den Antragsgegnern jedes andere Interesse als das Interesse, der Antragstellerin einen Schaden zuzufügen, abgesprochen werden müsste.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Textnummer

E105344

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0050OB00014.83.0503.000

Im RIS seit

09.10.2013

Zuletzt aktualisiert am

09.10.2013

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