

TE OGH 1981/12/22 50b47/81

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.1981

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Ing. Konrad S*****, 2.) Angela S*****, beide wohnhaft in *****, beide vertreten durch Dr. Helmut Thomich, Rechtsanwalt in Graz, wider die Antragsgegner 1.) Anna Z*****, 2.) Gerhard M*****, 3.) Franz D*****, 4.) Erwin E*****, 5.) Michaela T*****, vertreten durch Hannelore Trampler, 6.) Walter U*****, 7.) Thomas S*****, 8.) Gerhard M*****, 9.) Erna W*****, 10.) Josef S*****, 11.) Helmut und Edeltraud S*****, 12.) Erwin L*****, 13.) Ludmilla und Alois D*****, 14.) Margit S*****, 15.) Josef K*****, 16.) Hans und Margot S*****, sämtliche wohnhaft in *****, 17.) Waltraud S*****, wohnhaft in *****, 18.) Axel P*****, wohnhaft in *****, 19.) Herbert W*****, wohnhaft in *****, 1.-18. Antragsgegner vertreten durch 19. Antragsgegner, wegen Duldung von Änderungen an einer Eigentumswohnung infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 9. Oktober 1981, GZ 3 R 309/81-21, womit der Beschluss des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 24. Juli 1981, GZ 8 Nc 2/81-13, infolge Rekurses der Antragsgegner abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben. Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur Ergänzung der Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind zu 54/919-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 164 KG ***** mit dem Haus ***** und Wohnungseigentümer der im Erdgeschoss dieses Hauses gelegenen, aus vier Zimmern, Küche, Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Balkon und Kellerabteil bestehenden Wohnung Nr 4. Die Antragsgegner sowie die Eheleute Dipl.-Ing. Alfons und Gertrude S***** und Walter O***** sind die übrigen Miteigentümer der genannten Liegenschaft und Wohnungseigentümer der in dem darauf errichteten Haus befindlichen Wohnungen.

Die Antragsteller wollen an ihrer Wohnung bauliche Änderungen vornehmen, die darauf hinauslaufen, die Vier-Zimmer-Wohnung in drei unter Belassung der bisherigen Wohnungstür erreichbare Kleinwohnungen zu verwandeln. Sie haben einen Teil der Umbauarbeiten bereits vorgenommen, mussten diese aber über baupolizeilichen Auftrag einstellen. Die Umbauarbeiten werden dahin beschrieben, dass a) straßenseitig im mittleren Raum zwei Kochnischen, zwei Sanitäranlagen und zwei Vorzimmer errichtet werden sollen, wobei je eine dieser Räumlichkeiten zu einem der je beiderseits anschließenden Zimmer gehören soll; b) hofseitig in dem Teil, in welchem sich Küche, Vorzimmer und Bad

befinden, Bad und WC zusammengefasst sowie ein Teil des Vorzimmers zu einer Küche umgestaltet werden soll, wobei die seinerzeitige Küche als Wohnraum verbleibt.

Die Antragsteller begehrten - nachdem die Eheleute S***** und Walter O***** vor dem Erstgericht erklärt hatten, dem Umbauvorhaben der Antragsteller zuzustimmen und sich dem Verfahren nicht anschließen zu wollen -, die Antragsgegner schuldig zu erkennen, die zuvor unter a) und b) angeführten Arbeiten laut Plan des Stadtbau- und Zimmermeisters Ing. Franz L***** zu dulden und das auf diese Arbeiten Bezug nehmende Ansuchen um Baubewilligung zu unterfertigen.

Die Antragsgegner sprachen sich wegen unzumutbarer Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen gegen den Antrag aus und wendeten insbesondere ein, dass es durch den Einbau von zwei weiteren Küchen, Bädern und Toiletten einerseits zu einer erhöhten Lärmbelästigung und Betriebskostenbelastung sowie andererseits zu Eingriffen in die Substanz des Hauses und zu einer Änderung der Nutzwerte käme.

Die Antragsteller erklärten demgegenüber, sie seien bereit, die Toiletten - was technisch möglich sei - lärmschutzmäßig derart auszustatten, dass andere Wohnungsinhaber durch deren Benützung nicht gestört würden.

Das Erstgericht trug den Antragsgegnern auf, die oben unter a) und b) angeführten Umbauarbeiten zu dulden und bei sonstiger Exekution ein auf diese Arbeiten Bezug nehmendes Ansuchen um Baubewilligung im Sinne des angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil seines Beschlusses bildenden Ansuchens binnen 14 Tagen zu unterfertigen.

In der Begründung stellte das Erstgericht - gestützt auf ein von ihm eingeholtes Sachverständigengutachten - die örtliche Situation und die geplanten Umbauarbeiten im Detail dar. Danach bestehen einige der im Zuge der bereits unternommenen Arbeiten errichteten Trennwände aus 8 cm starkem Ytong-Mauerwerk, welches bis knapp unter die Decke geführt ist. Die Antragsteller beabsichtigen, zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Fuge zwischen Leichtwand und darüber befindlicher Geschoßdecke mit einer lärmdämmenden Isolierschicht zu füllen und die Deckenuntersichten der Sanitärräume mit einer Schalldämmung auszustatten. Oberhalb der geplanten neuen straßenseitigen Sanitärräume befindet sich die im ersten Obergeschoss gelegene Wohnung des Antragsgegners Herbert W*****.

Für die Schaffung der geplanten drei Kleinwohnungen ist es notwendig, vorhandene Räume durch die Errichtung von Zwischenwänden zu unterteilen. Die Abwässer des hofseitigen Badezimmers werden über den ehemaligen Fallstrang abgeführt, für die beiden straßenseitigen Badezimmer wurde eine neue Kunststoffleitung verlegt, welche nach Auskunft der Antragsteller eine ursprüngliche Eternitleitung mit 70 mm Durchmesser ersetzt. Dieser Abflussstrang wurde - wie bereits die ursprüngliche Leitung - in das straßenseitige Fallrohr eingeschlaucht. Die Wasserversorgung der Sanitärräume erfolgt vom Keller über senkrechte Versorgungsstränge, die Verteilerleitungen sind in den Zwischenräumen untergebracht.

Durch die von den Antragstellern vorgesehenen baulichen Maßnahmen wird keine Schädigung des Hauses herbeigeführt. Die ursprüngliche rechnerische Belastung der Kellergeschoße wird durch die zusätzliche Belastung nicht überschritten. Die Abflussleitung des hofseitigen Badezimmers folgt dem ursprünglichen Strang, für die beiden neuen, straßenseitigen Sanitärräume wurde eine ehemalige Eternitleitung durch ein neues Kunststoffrohr ersetzt. Da der Abflussquerschnitt vergrößert wurde, musste die Öffnung der Kellerdecke vergrößert werden. Da es sich jedoch um eine Stahlbetonplatte handelt, ist durch diese Maßnahme weder die Substanz des Hauses gefährdet noch irgendein statischer Nachteil gegeben. Die äußere Erscheinung des Hauses wird dann nicht verändert, wenn die ursprünglichen straßen- und hofseitigen Fenster entweder belassen oder durch solche Fenster ersetzt werden, die eine Veränderung nicht mehr erkennen lassen. Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen bedingen auch keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen. Eine Lärmbelästigung ist nur für die unmittelbar darüber befindliche Wohnung des Antragsgegners Herbert W***** zu erwarten, deren Räumlichkeiten sich oberhalb der neu zu errichtenden, straßenseitigen Sanitärräume befinden. Dieses Problem ist jedoch aus technischer Sicht zu beherrschen. Wenn die Antragsteller tatsächlich die angegebenen baulichen Maßnahmen, nämlich die Isolierung der Wände gegen Körperschall und der Deckenuntersichten gegen Luftschall, ausführen, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die hofseitige Toilette wurde zwar umgestaltet, wird jedoch in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung keine höhere Lärmquelle darstellen.

Hieraus ergibt sich, dass aus rein technischer Sicht durch das Bauvorhaben der Antragsteller für die übrigen

Wohnungseigentümer keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Gemeinsame Einrichtungen werden nur durch die Benützung des gemeinsamen Stiegenhauses sowie die Einschlauchung der beiden straßenseitigen Sanitärräume in den bestehenden Fallstrang in Anspruch genommen.

Im Rahmen der rechtlichen Beurteilung ging das Erstgericht unter Hinweis auf die Sachverhaltsfeststellungen davon aus, dass die gegenständlichen Umbauarbeiten keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung von Interessen anderer Wohnungseigentümer und keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen zur Folge hätten. Auch die von den Antragsgegnern in den Vordergrund gestellte Lärmbelästigung für die unmittelbar darüber liegende Wohnung sei beherrschbar und es seien bei der beabsichtigten Lärmdämmung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Möglichkeit eines Einflusses auf die Nutzwerte wurde vom Erstgericht verneint. Sie bildet seiner Ansicht nach aber auch keinen Grund zur Verweigerung der Zustimmung. Die Möglichkeit, dass sich der Betriebskostenanteil durch die Schaffung von drei Kleinwohnungen ändern könnte, sei für das gegenständliche Verfahren gleichfalls unerheblich. Sowohl eine allfällige Änderung der Betriebskosten als auch eine solche von Nutzwerten wäre, so führte das Erstgericht aus, Grundlage eines eigenen Verfahrens.

Die vom Antrag abweichende Fassung des Spruchs hinsichtlich der Verpflichtung der Antragsgegner, ein Ansuchen um Baubewilligung zu unterfertigen, wurde vom Erstgericht vor allem aus der Bestimmung des § 58 lit e (richtig wohl: c) der Steiermärkischen Bauordnung 1968 abgeleitet, wonach dem Ansuchen um Baubewilligung die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer anzuschließen sei. Die vom Antrag abweichende Fassung des Spruchs hinsichtlich der Verpflichtung der Antragsgegner, ein Ansuchen um Baubewilligung zu unterfertigen, wurde vom Erstgericht vor allem aus der Bestimmung des Paragraph 58, Litera e, (richtig wohl: c) der Steiermärkischen Bauordnung 1968 abgeleitet, wonach dem Ansuchen um Baubewilligung die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer anzuschließen sei.

Das Rekursgericht wies den Antrag der Antragsteller infolge Rekurses der Antragsgegner ab. Es führte aus:

Nach § 13 Abs 2 WEG sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt. Diese Bestimmung bezwecke nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (abgedruckt in Meinhart, WEG 1975, 129 f), die Grundsätze des § 18 Abs 1 und 2 MG ausdrücklich mit der Erweiterung in das Wohnungseigentumsrecht einzuführen, dass das Erfordernis einer baubehördlichen Bewilligung allein den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Gestattung der dort genannten Änderungen im Inneren seiner Wohnung unter allfälliger Inanspruchnahme anderer Teile der Liegenschaft nicht aufhebe, bzw dass die anderen Miteigentümer auch verpflichtet seien, die zur Vornahme dieser Änderungen allenfalls erforderliche Zustimmung zur Einholung einer behördlichen Bewilligung zu erteilen. Auch Widmungsänderungen, bestimmte Änderungen im Bestand des Gegenstands des Wohnungseigentums und Änderungen, bei denen Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden, die um Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stünden, würden von dieser Bestimmung erfasst. Die Grenze der Verfügungsmacht des Miteigentümers über den ihm zur Alleinbenützung überlassenen Teil der gemeinsamen Sache liege dort, wo wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer berührt würden. Nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt. Diese Bestimmung bezwecke nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (abgedruckt in Meinhart, WEG 1975, 129 f), die Grundsätze des Paragraph 18, Absatz eins und 2 MG ausdrücklich mit der Erweiterung in das Wohnungseigentumsrecht einzuführen, dass das Erfordernis einer baubehördlichen Bewilligung allein den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Gestattung der dort genannten Änderungen im Inneren seiner Wohnung unter allfälliger Inanspruchnahme anderer Teile der Liegenschaft nicht aufhebe, bzw dass die anderen Miteigentümer auch verpflichtet seien, die zur Vornahme dieser Änderungen allenfalls erforderliche Zustimmung zur Einholung einer behördlichen Bewilligung zu erteilen. Auch Widmungsänderungen, bestimmte Änderungen im Bestand des Gegenstands des Wohnungseigentums und Änderungen, bei denen Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden, die um Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stünden, würden von dieser Bestimmung erfasst. Die Grenze der Verfügungsmacht des Miteigentümers über den ihm zur Alleinbenützung überlassenen Teil der gemeinsamen Sache liege dort, wo wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer berührt würden.

Soweit die Antragsgegner eine Beeinträchtigung solcher Interessen in der Möglichkeit von Lärmbelästigungen erblickten, die von den neu zu errichtenden Sanitärräumen ausgehen würden, müssten sie sich auf die durch ein Sachverständigengutachten gedeckten Sachverhaltsfeststellungen des Erstgerichts verweisen lassen, die im Rekursverfahren nicht bekämpft werden könnten. Das nur die Wohnung des Antragsgegners Herbert W***** betreffende Problem der Lärmbelästigung sei demnach „aus technischer Sicht zu beherrschen“, wenn die Antragsteller tatsächlich die erforderlichen baulichen Maßnahmen, nämlich die Isolierung der Wände gegen Körperschall und der Deckenuntersichten gegen Luftschall, ausführten. Eine bloße Absichtserklärung der Antragsteller biete allerdings keine Gewähr für eine derartige schalldichte Ausführung. Das vom Erstgericht als integrierender Bestandteil seines Beschlusses bezeichnete Ansuchen um Baubewilligung und die vorgelegten, dazugehörigen Beilagen (Bauplan Beilage D und Baubeschreibung Beilage C) enthielten keinen Hinweis auf eine solche besondere Bauausführung. Das Auftreten der von Sanitärräumen typischerweise ausgehenden Geräusche in Wohn- und Schlafräumen, die von derartigen Einwirkungen bisher verschont gewesen seien, würde eine im Sinne des § 13 Abs 2 Z 1 WEG beachtliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen darstellen. Im Ergebnis erweise sich der Rekurs der Antragsgegner daher auch aufgrund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen als gerechtfertigt. Soweit die Antragsgegner eine Beeinträchtigung solcher Interessen in der Möglichkeit von Lärmbelästigungen erblickten, die von den neu zu errichtenden Sanitärräumen ausgehen würden, müssten sie sich auf die durch ein Sachverständigengutachten gedeckten Sachverhaltsfeststellungen des Erstgerichts verweisen lassen, die im Rekursverfahren nicht bekämpft werden könnten. Das nur die Wohnung des Antragsgegners Herbert W***** betreffende Problem der Lärmbelästigung sei demnach „aus technischer Sicht zu beherrschen“, wenn die Antragsteller tatsächlich die erforderlichen baulichen Maßnahmen, nämlich die Isolierung der Wände gegen Körperschall und der Deckenuntersichten gegen Luftschall, ausführten. Eine bloße Absichtserklärung der Antragsteller biete allerdings keine Gewähr für eine derartige schalldichte Ausführung. Das vom Erstgericht als integrierender Bestandteil seines Beschlusses bezeichnete Ansuchen um Baubewilligung und die vorgelegten, dazugehörigen Beilagen (Bauplan Beilage D und Baubeschreibung Beilage C) enthielten keinen Hinweis auf eine solche besondere Bauausführung. Das Auftreten der von Sanitärräumen typischerweise ausgehenden Geräusche in Wohn- und Schlafräumen, die von derartigen Einwirkungen bisher verschont gewesen seien, würde eine im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG beachtliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen darstellen. Im Ergebnis erweise sich der Rekurs der Antragsgegner daher auch aufgrund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen als gerechtfertigt.

Darüber hinaus könne auch der Ansicht des Erstgerichts nicht beigelegt werden, dass ein Einfluss der geplanten Änderungen auf die Nutzwerte im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 2 WEG unbeachtlich wäre. Die von den Antragstellern beabsichtigten Arbeiten liefen auf eine Gesamtänderung des Wohnungseigentumsobjekts hinaus und beeinflussten den Gebrauchsumfang und damit eines der für die Nutzwertbestimmung maßgeblichen Elemente. Darin liege ein Eingriff in die Rechtssphäre der anderen Miteigentümer. Auch der vom Erstgericht in Betracht gezogene „Umstand, dass der Anteil an Betriebskosten wie Wassergebühren, Müllabfuhr, etc durch die Schaffung von drei Kleinwohnungen sich ändern könnte“, weise auf einen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer hin. Die zu gewärtigende faktische Erhöhung des im Bereich der Antragsteller verursachten Betriebskostenaufwands bei gleichbleibendem Verhältnis der Miteigentumsanteile führe zu einer Mehrbelastung der übrigen Miteigentümer. Die von den Antragstellern beabsichtigten Änderungen griffen in die Substanz ein. Zwar seien im Sinne des § 13 Abs 2 WEG auch Substanzänderungen zulässig, die nach der Verkehrsanschauung - gemessen an der ständig fortschreitenden Wohnkultur, an den sich wandelnden technischen und wirtschaftlichen Anforderungen - oder aus wichtigen Interessen des Wohnungseigentümers geboten seien (vgl Meinhard aaO 132). Solche Voraussetzungen lägen hier aber nicht vor. Wichtige Interessen der Antragsteller an den begehrten Änderungen seien nicht einmal behauptet worden. Darüber hinaus könne auch der Ansicht des Erstgerichts nicht beigelegt werden, dass ein Einfluss der geplanten Änderungen auf die Nutzwerte im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG unbeachtlich wäre. Die von den Antragstellern beabsichtigten Arbeiten liefen auf eine Gesamtänderung des Wohnungseigentumsobjekts hinaus und beeinflussten den Gebrauchsumfang und damit eines der für die Nutzwertbestimmung maßgeblichen Elemente. Darin liege ein Eingriff in die Rechtssphäre der anderen Miteigentümer. Auch der vom Erstgericht in Betracht gezogene „Umstand, dass der Anteil an Betriebskosten wie Wassergebühren, Müllabfuhr, etc durch die Schaffung von drei Kleinwohnungen sich ändern könnte“, weise auf einen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer hin. Die zu gewärtigende faktische Erhöhung des im Bereich der Antragsteller verursachten Betriebskostenaufwands bei gleichbleibendem Verhältnis der Miteigentumsanteile führe zu einer Mehrbelastung der übrigen Miteigentümer. Die

von den Antragstellern beabsichtigten Änderungen griffen in die Substanz ein. Zwar seien im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, WEG auch Substanzänderungen zulässig, die nach der Verkehrsanschauung - gemessen an der ständig fortschreitenden Wohnkultur, an den sich wandelnden technischen und wirtschaftlichen Anforderungen - oder aus wichtigen Interessen des Wohnungseigentümers geboten seien (vergleiche Meinhard aaO 132). Solche Voraussetzungen lägen hier aber nicht vor. Wichtige Interessen der Antragsteller an den begehrten Änderungen seien nicht einmal behauptet worden.

Gegen den abändernden Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der auf die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses gerichtete Revisionsrekurs der Antragsteller, dem im Sinne einer Aufhebung der Beschlüsse der Vorinstanzen und einer Zurückverweisung der Sache zur Ergänzung der Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht Berechtigung zukommt.

Gegen die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 26 WEG zur Erwirkung der Zustimmung der übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümer zum Ansuchen um eine nachträgliche Baubewilligung und zur Erwirkung der Unterfertigung der hiezu erforderlichen Urkunden und Pläne durch diese bestehen keine Bedenken (§ 13 Abs 2 iVm § 26 Abs 1 Z 2 WEG; Zingher, MG18, 289; MietSlg 30.561/28, MietSlg 32.486). Gegen die Zulässigkeit eines Verfahrens nach Paragraph 26, WEG zur Erwirkung der Zustimmung der übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümer zum Ansuchen um eine nachträgliche Baubewilligung und zur Erwirkung der Unterfertigung der hiezu erforderlichen Urkunden und Pläne durch diese bestehen keine Bedenken (Paragraph 13, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG; Zingher, MG18, 289; MietSlg 30.561/28, MietSlg 32.486).

Zunächst wenden sich die Antragsteller gegen die Auffassung des Rekursgerichts, ihr Antrag sei schon deshalb abzuweisen gewesen, weil das von den Antragsgegnern zu unterfertigende Ansuchen um Baubewilligung samt Beilagen keinen Hinweis auf die vorgesehenen Isolierungsarbeiten enthalte. Die Vorschreibung derartiger Arbeiten sei - so führen die Antragsteller aus - ausschließlich Sache der zuständigen Baubehörde. Überdies hätten sie sich ohnehin im gegenständlichen Verfahren bereit erklärt, die zur Verhinderung der Lärmbelästigung notwendigen Arbeiten durchzuführen, sodass der Antragsgegner Herbert W***** aufgrund dieser Erklärung sogar einen klagbaren Anspruch auf Durchführung der Arbeiten habe.

Rechtliche Beurteilung

Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Die privatrechtliche Frage, ob die übrigen Miteigentümer einer Liegenschaft bestimmte Änderungen eines Wohnungseigentümers an seiner im Wohnungseigentum stehenden Wohnung im Sinne der §§ 13 Abs 2 und 26 Abs 1 Z 2 WEG zu dulden und bejahendenfalls, wenn für diese Änderungen eine behördliche Bewilligung erforderlich ist, die zu deren Erwirkung notwendige Zustimmung zu erteilen haben, ist vom Gericht zu entscheiden. Um diese Entscheidung zu ermöglichen, 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 Duldungs- und Zustimmungspflicht der übrigen Miteigentümer, also insbesondere des § 13 Abs 2 WEG, verlässlich beurteilt werden kann. Das gilt nicht nur für die vom Rekursgericht besonders hervorgehobene Frage der Schallisolierung, sondern auch für die - im Sachverständigengutachten gleichfalls berührte - Gestaltung der straßen- und hofseitigen Fenster der Wohnung der Antragsteller. Es geht nicht an, die Antragsgegner in dieser Beziehung auf die zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Vorschreibungen der zuständigen Baubehörde und auf die Wahrung ihrer Interessen im Bauverfahren oder darauf zu verweisen, dass sie die Antragsgegner aufgrund deren Erklärung im gegenständlichen Verfahren erforderlichenfalls im Klageweg in Anspruch nehmen könnten. Die privatrechtliche Frage, ob die übrigen Miteigentümer einer Liegenschaft bestimmte Änderungen eines Wohnungseigentümers an seiner im Wohnungseigentum stehenden Wohnung im Sinne der Paragraphen 13, Absatz 2 und 26 Absatz eins, Ziffer 2, WEG zu dulden und bejahendenfalls, wenn für diese Änderungen eine behördliche Bewilligung erforderlich ist, die zu deren Erwirkung notwendige Zustimmung zu erteilen haben, ist vom Gericht zu entscheiden. Um diese Entscheidung zu ermöglichen, 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 Duldungs- und Zustimmungspflicht der übrigen Miteigentümer, also insbesondere des Paragraph 13, Absatz 2, WEG, verlässlich beurteilt werden kann. Das gilt

nicht nur für die vom Rekursgericht besonders hervorgehobene Frage der Schallisolierung, sondern auch für die - im Sachverständigengutachten gleichfalls berührte - Gestaltung der straßen- und hofseitigen Fenster der Wohnung der Antragsteller. Es geht nicht an, die Antragsgegner in dieser Beziehung auf die zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Vorschreibungen der zuständigen Baubehörde und auf die Wahrung ihrer Interessen im Bauverfahren oder darauf zu verweisen, dass sie die Antragsgegner aufgrund deren Erklärung im gegenständlichen Verfahren erforderlichenfalls im Klageweg in Anspruch nehmen könnten.

Allerdings darf der Antrag der Antragsteller entgegen der Auffassung des Rekursgerichts deswegen nicht sogleich abgewiesen werden, ohne diesen vorher nach Erörterung der Sach- und Rechtslage die Gelegenheit zu geben, ihren Antrag und dessen Beilagen - insbesondere im Hinblick auf das vom Erstgericht eingeholte Sachverständigengutachten entsprechend zu modifizieren bzw zu vervollständigen (§ 26 Abs 2 WEG iVm § 2 Abs 2 Z 5 AußStrG einerseits und § 26 Abs 1 WEG sowie § 405 ZPO andererseits; Meinhard aaO 208, 210 f; vgl MietSlg XXXI/22 S 471). Allerdings darf der Antrag der Antragsteller entgegen der Auffassung des Rekursgerichts deswegen nicht sogleich abgewiesen werden, ohne diesen vorher nach Erörterung der Sach- und Rechtslage die Gelegenheit zu geben, ihren Antrag und dessen Beilagen - insbesondere im Hinblick auf das vom Erstgericht eingeholte Sachverständigengutachten entsprechend zu modifizieren bzw zu vervollständigen (Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 5, AußStrG einerseits und Paragraph 26, Absatz eins, WEG sowie Paragraph 405, ZPO andererseits; Meinhard aaO 208, 210 f; vergleiche MietSlg XXXI/22 S 471).

Diese Erwägungen führen zur Aufhebung der Beschlüsse der Vorinstanzen und zur Zurückverweisung der Sache zur Ergänzung der Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht.

Die Antragsteller bekämpfen ferner die Ansicht des Rekursgerichts, die verfahrensgegenständlichen Änderungen stellten einen Eingriff in die Substanz und damit in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer dar, ohne dass die für die Zulässigkeit eines derartigen Eingriffs erforderlichen Voraussetzungen gegeben wären. Sie meinten, die in Rede stehenden Änderungen beträfen entweder ausschließlich das Innere der ihnen gehörigen Eigentumswohnung (§ 13 Abs 2 Z 1 WEG) oder könnten im Sinne des zweiten Halbsatzes des § 13 Abs 2 Z 2 WEG jedenfalls nicht untersagt werden, sodass die Frage, ob die Änderungen einem wichtigen Interesse der Antragsteller dienten, gänzlich außer Betracht bleiben könne. Der von den Antragsgegnern behauptete Einfluss der Änderungen auf die Nutzwerte und Betriebskosten sei erst in einem nach Durchführung der Umbauarbeiten auf Antrag der Antragsgegner einzuleitenden Verfahren zur Neufestsetzung der Nutzwerte von Bedeutung. Die Antragsteller bekämpfen ferner die Ansicht des Rekursgerichts, die verfahrensgegenständlichen Änderungen stellten einen Eingriff in die Substanz und damit in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer dar, ohne dass die für die Zulässigkeit eines derartigen Eingriffs erforderlichen Voraussetzungen gegeben wären. Sie meinten, die in Rede stehenden Änderungen beträfen entweder ausschließlich das Innere der ihnen gehörigen Eigentumswohnung (Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG) oder könnten im Sinne des zweiten Halbsatzes des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG jedenfalls nicht untersagt werden, sodass die Frage, ob die Änderungen einem wichtigen Interesse der Antragsteller dienten, gänzlich außer Betracht bleiben könne. Der von den Antragsgegnern behauptete Einfluss der Änderungen auf die Nutzwerte und Betriebskosten sei erst in einem nach Durchführung der Umbauarbeiten auf Antrag der Antragsgegner einzuleitenden Verfahren zur Neufestsetzung der Nutzwerte von Bedeutung.

Dazu ist auszuführen:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen (MietSlg 30.561/28), dass § 13 Abs 2 Z 1 WEG demonstrativ Kriterien aufzählt, 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 Interessenbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind, wobei es nicht nur auf die Interessenlage einzelner Miteigentümer untereinander, sondern auch auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft ankommen kann. Es sind auch die einzelnen Änderungen nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, sodass hier eine Einordnung der einzelnen Änderungen in die Kategorien der Z 1 bis 3 des § 13 Abs 2 WEG und deren gesonderte Beurteilung nach den jeweils für die einzelne Kategorie aufgestellten Erfordernissen allein nicht zielführend sein kann. Es ist vielmehr nach den Feststellungen davon auszugehen, dass im gegenständlichen Fall mit dem Umbau der Eigentumswohnung der Antragsteller in drei Kleinwohnungen Änderungen sämtlicher Kategorien des § 13 Abs 2 WEG angestrebt werden. Die (privatrechtliche) Zulässigkeit des Umbaus der Eigentumswohnung der Antragsteller in drei Kleinwohnungen ist daher

als - wie dem Rekursgericht beizupflichten ist - nicht der Übung des Verkehrs entsprechend von der mangelnden Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, vom Gegebensein wichtiger Interessen der Antragsteller und von der billigen Abwägung aller Interessen abhängig; in die Interessenabwägung sind also nicht nur die Interessen der Antragsgegner, sondern auch jene der Antragsteller einzubeziehen. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen (MietSlg 30.561/28), dass Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG demonstrativ Kriterien aufzählt, 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 Interessenbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind, wobei es nicht nur auf die Interessenlage einzelner Miteigentümer untereinander, sondern auch auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft ankommen kann. Es sind auch die einzelnen Änderungen nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, sodass hier eine Einordnung der einzelnen Änderungen in die Kategorien der Ziffer eins bis 3 des Paragraph 13, Absatz 2, WEG und deren gesonderte Beurteilung nach den jeweils für die einzelne Kategorie aufgestellten Erfordernissen allein nicht zielführend sein kann. Es ist vielmehr nach den Feststellungen davon auszugehen, dass im gegenständlichen Fall mit dem Umbau der Eigentumswohnung der Antragsteller in drei Kleinwohnungen Änderungen sämtlicher Kategorien des Paragraph 13, Absatz 2, WEG angestrebt werden. Die (privatrechtliche) Zulässigkeit des Umbaus der Eigentumswohnung der Antragsteller in drei Kleinwohnungen ist daher als - wie dem Rekursgericht beizupflichten ist - nicht der Übung des Verkehrs entsprechend von der mangelnden Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, vom Gegebensein wichtiger Interessen der Antragsteller und von der billigen Abwägung aller Interessen abhängig; in die Interessenabwägung sind also nicht nur die Interessen der Antragsgegner, sondern auch jene der Antragsteller einzubeziehen.

Dass nicht jede bauliche Veränderung, die eine Veränderung der Nutzwerte nach sich zieht, schon einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen im Sinne des § 13 Abs 2 Z 1 WEG darstellt, wurde in der vorgenannten Entscheidung MietSlg 30.561/28 gleichfalls bereits dargelegt. Ergänzend sei in diesem Zusammenhang - da noch nicht feststeht, ob im gegenständlichen Fall eine Parifizierung nach § 2 WEG 1948 der eine Nutzwertfestsetzung nach § 3 Abs 1 WEG 1975 stattfand - auf die Entscheidung MietSlg 32.479/10 verwiesen. Dass nicht jede bauliche Veränderung, die eine Veränderung der Nutzwerte nach sich zieht, schon einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG darstellt, wurde in der vorgenannten Entscheidung MietSlg 30.561/28 gleichfalls bereits dargelegt. Ergänzend sei in diesem Zusammenhang - da noch nicht feststeht, ob im gegenständlichen Fall eine Parifizierung nach Paragraph 2, WEG 1948 der eine Nutzwertfestsetzung nach Paragraph 3, Absatz eins, WEG 1975 stattfand - auf die Entscheidung MietSlg 32.479/10 verwiesen.

Da die Entscheidung über die Duldungs- und Zustimmungspflicht der Antragsgegner im Sinne des § 13 Abs 2 WEG auch vom Einfluss der von den Antragstellern angestrebten Änderungen auf die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte des gegenständlichen Hauses abhängt, kann diese Frage nicht erst einem nach Durchführung der Umbauarbeiten einzuleitenden Verfahren auf Neufestsetzung der Nutzwerte überlassen werden. Da die Entscheidung über die Duldungs- und Zustimmungspflicht der Antragsgegner im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, WEG auch vom Einfluss der von den Antragstellern angestrebten Änderungen auf die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte des gegenständlichen Hauses abhängt, kann diese Frage nicht erst einem nach Durchführung der Umbauarbeiten einzuleitenden Verfahren auf Neufestsetzung der Nutzwerte überlassen werden.

Das gegenständliche Verfahren erweist sich mithin auch in Bezug auf die in die Interessenbeurteilung dazubeziehenden Umstände als ergänzungsbedürftig.

Was schließlich den von den Antragsgegnern im Rekurs gegen den erstgerichtlichen Beschluss erhobenen Einwand betrifft, es könne niemand zur Unterschriftsleistung gezwungen werden, sie lehnten es weiterhin ab, ein Ansuchen der Antragsteller um baubehördliche Bewilligung der verfahrensgegenständlichen Änderungen zu unterfertigen, so ist zu sagen:

Nach § 58 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 sind dem Ansuchen um Bewilligung unter anderem die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers (lit c), die Baupläne in zweifacher Ausfertigung (lit d) und eine Baubeschreibung in zweifacher Ausfertigung (lit e) anzuschließen. Die Baupläne, die Baubeschreibung und allfällige

weitere Nachweise (etwa solche über die Einhaltung des Schallschutzes; vgl Mauthner-Sölkner, Bauvorschriften für das Land Steiermark³, 161 FN 3 zu § 59 der Steiermärkischen Bauordnung 1968) sind gemäß § 60 Abs 1 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 unter anderem auch vom Grundeigentümer zu unterfertigen. Durch die Unterfertigung der Baupläne wird deren Herkunft und zugleich das Einverständnis der an der Bauführung beteiligten Personen klargelegt (Mauthner-Sölkner aaO, 162, FN 1 zu § 60 der Steiermärkischen Bauordnung 1968). Nach Paragraph 58, der Steiermärkischen Bauordnung 1968 sind dem Ansuchen um Bewilligung unter anderem die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers (Litera c,), die Baupläne in zweifacher Ausfertigung (Litera d,) und eine Baubeschreibung in zweifacher Ausfertigung (Litera e,) anzuschließen. Die Baupläne, die Baubeschreibung und allfällige weitere Nachweise (etwa solche über die Einhaltung des Schallschutzes; vergleiche Mauthner-Sölkner, Bauvorschriften für das Land Steiermark³, 161 FN 3 zu Paragraph 59, der Steiermärkischen Bauordnung 1968) sind gemäß Paragraph 60, Absatz eins, der Steiermärkischen Bauordnung 1968 unter anderem auch vom Grundeigentümer zu unterfertigen. Durch die Unterfertigung der Baupläne wird deren Herkunft und zugleich das Einverständnis der an der Bauführung beteiligten Personen klargelegt (Mauthner-Sölkner aaO, 162, FN 1 zu Paragraph 60, der Steiermärkischen Bauordnung 1968).

Wenn der Verpflichtete nach Inhalt des Exekutionstitels eine Willenserklärung abzugeben hat, gilt diese Erklärung als abgegeben, sobald das Urteil die Rechtskraft erlangt hat oder ein anderer Exekutionstitel gleichen Inhalts, etwa ein im Verfahren nach § 26 WEG ergangener Beschluss, zum Antrag auf Exekutionsbewilligung berechtigt (§ 367 Abs 1 EO). Es macht keinen Unterschied aus, ob es im Titel heißt, der Verpflichtete sei schuldig, einer genau angeführten Vertragsregelung zuzustimmen oder eine diesbezügliche Urkunde zu unterfertigen. In der Regel wird daher die Unterfertigung im Sinne des § 367 Abs 1 EO als geschehen zu erachten sein, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Erklärung an den aus dem Exekutionstitel berechtigten oder an einen Dritten, etwa an eine Behörde, zu richten ist. Sollte aus besonderen Gründen die tatsächliche Unterfertigung erforderlich sein, käme eine Exekutionsführung nach § 354 EO in Betracht (Heller-Berger-Stix 2609 f und 2612 f). Wenn der Verpflichtete nach Inhalt des Exekutionstitels eine Willenserklärung abzugeben hat, gilt diese Erklärung als abgegeben, sobald das Urteil die Rechtskraft erlangt hat oder ein anderer Exekutionstitel gleichen Inhalts, etwa ein im Verfahren nach Paragraph 26, WEG ergangener Beschluss, zum Antrag auf Exekutionsbewilligung berechtigt (Paragraph 367, Absatz eins, EO). Es macht keinen Unterschied aus, ob es im Titel heißt, der Verpflichtete sei schuldig, einer genau angeführten Vertragsregelung zuzustimmen oder eine diesbezügliche Urkunde zu unterfertigen. In der Regel wird daher die Unterfertigung im Sinne des Paragraph 367, Absatz eins, EO als geschehen zu erachten sein, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Erklärung an den aus dem Exekutionstitel berechtigten oder an einen Dritten, etwa an eine Behörde, zu richten ist. Sollte aus besonderen Gründen die tatsächliche Unterfertigung erforderlich sein, käme eine Exekutionsführung nach Paragraph 354, EO in Betracht (Heller-Berger-Stix 2609 f und 2612 f).

Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Textnummer

E94853

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1981:0050OB00047.81.1222.000

Im RIS seit

17.09.2010

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2010

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>