

TE OGH 2025/8/5 5Ob173/24p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.08.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Mag. Sp* B*, 2. Mag. St* B*, beide vertreten durch Dr. Rudolf Kathrein, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei J* GmbH & Co KG, *, vertreten durch Dr. Walter H. Anderl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung (Streitwert 6.000 EUR) über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 7. März 2024, GZ 4 R 194/23t-23, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 7. September 2023, GZ 16 C 1180/22s-16, über die Berufung der klagenden Parteien teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit 826,80 EUR (darin 137,80 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Streitteile sind Wohnungseigentümer einer Liegenschaft. Mit den Miteigentumsanteilen der Beklagten ist (unter anderem) das Wohnungseigentum an einem Dachbodenraum verbunden, der derzeit noch nicht ausgebaut ist.

[2] Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 1. 2005, der der Begründung des Wohnungseigentums zugrunde liegt, enthält in seinem Punkt V. („Dachböden“) besondere Vereinbarungen zu diesem und einem weiteren Dachbodenraum. Insbesondere erteilten die Vertragsteile ihre ausdrückliche Zustimmung zum Ausbau dieser Dachbodenräume zu Wohnungen und/oder Büros und zu den hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen. Zur Verdinglichung der in diesem Zusammenhang bestehenden, im Vertrag in vielfacher Hinsicht näher ausgestalteten Rechte und Pflichten bestellten die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte die Dienstbarkeit der Duldung des Dachbodenausbaus sowie die Reallast der Mitwirkung und Abtretung von Liegenschaftsanteilen. [2] Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 1. 2005, der der Begründung des Wohnungseigentums zugrunde liegt, enthält in seinem Punkt römisch fünf. („Dachböden“) besondere Vereinbarungen zu diesem und einem weiteren Dachbodenraum. Insbesondere erteilten die Vertragsteile ihre ausdrückliche Zustimmung zum Ausbau dieser Dachbodenräume zu Wohnungen und/oder Büros und zu den hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen. Zur Verdinglichung der in diesem Zusammenhang bestehenden, im Vertrag in

vielfacher Hinsicht näher ausgestalteten Rechte und Pflichten bestellten die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte die Dienstbarkeit der Duldung des Dachbodenausbaus sowie die Reallast der Mitwirkung und Abtretung von Liegenschaftsanteilen.

[3] Die Beklagte plant, ihr Wohnungseigentumsobjekt auszubauen und zu diesem Zweck das bestehende Dachgeschoss des Gebäudes abzureißen, dieses neu zu errichten und zu Wohnzwecken auszubauen. Für diesen Ausbau liegt bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

[4] Die Kläger begehren die Verpflichtung der Beklagten, es zu unterlassen, im Zuge des geplanten Dachbodenausbaus auch Dachterrassen zu errichten, das Dach und die Kamine anzuheben sowie ein im Anschluss an die Stiege in den Dachboden bestehendes Podest in ihr Wohnungseigentumsobjekt zu integrieren. Hilfsweise begehren die Kläger die Feststellung, dass sie zu diesen drei Baumaßnahmen keine Zustimmung erteilt haben.

[5] Die Beklagte wandte – zusammengefasst – ein, dass die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 1. 2005 erteilte Zustimmung zum Ausbau auch die im Unterlassungsbegehren bezeichneten Einzelmaßnahmen umfasse. Außerdem lägen die Voraussetzungen für eine vorbeugende Unterlassungsklage nicht vor.

[6] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

[7] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger teilweise Folge und änderte die Entscheidung dahin ab, dass es dem Unterlassungsbegehren in Bezug auf das Podest stattgab. Die Abweisung des Klagebegehrens in Bezug auf die Dachterrassen sowie in Bezug auf die Anhebung des Daches und der Kamine bestätigte es.

[8] Gegenstand des Revisionsverfahrens ist (nur) die Bestätigung der Abweisung des Klagebegehrens in Bezug auf die Dachterrassen und die Anhebung des Daches. Dazu führte das Berufungsgericht in seiner Begründung aus, dass keine Unterlassungspflicht der Beklagten bestehe, wenn die von ihr angestrebten Änderungen von der Vorwegzustimmung umfasst seien. Die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 1. 2005 erteilte Vorwegzustimmung sei nach den §§ 914 f ABGB auszulegen. Nach deren Wortlaut solle die Rechtsvorgängerin der Beklagten zum Ausbau der genannten Dachbodeneinheiten zu Wohnungen und/oder Büros berechtigt sein. Die Vertragsteile hätten ausdrücklich ihre Zustimmung zu den hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen, zu welchem Zeitpunkt auch immer diese durchgeführt werden, erteilt und sich wechselseitig für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Wohnungseigentumseinheit verpflichtet, über jederzeitige Aufforderung des jeweiligen Eigentümers der Dachbodeneinheit um alle für den Ausbau erforderlichen behördlichen Genehmigungen gemeinsam mit diesem anzusuchen und auf die Erhebung von Einwendungen im baubehördlichen Bewilligungsverfahren gegen den geplanten Ausbau zu verzichten, soweit diese Bestimmungen der geltenden Bauordnung entsprechen. Zudem sei die Gleichstellung der in diesem Vertragspunkt getroffenen Vereinbarungen mit einem einstimmig von der Miteigentümergeinschaft gefassten Beschluss samt Rechtsmittelverzicht und Überbindung auf die jeweiligen Rechtsnachfolger vereinbart. Besonders bedeutsam sei, dass sich die Vertragsparteien wechselseitig verpflichtet hätten, die künftig für die den geänderten Verhältnissen entsprechende Nutzwertneufestsetzung erforderlichen Liegenschaftsanteile unentgeltlich an den jeweiligen Eigentümer der ausgebauten Dachbodeneinheit über dessen jederzeitiges Verlangen abzutreten. Im Gesamtzusammenhang bestehe daher für das von den Klägern gewünschte enge Verständnis des Passus „Ausbau der genannten Dachbodeneinheiten zu Wohnungen und/oder Büros“ dahingehend, dass davon die Anhebung des Daches und der Kamine sowie die Errichtung von Dachterrassen nicht umfasst sein sollten, keine Grundlage. Dafür spreche auch noch der schlechte und nicht mehr zeitgemäße Aufbau und Zustand des Daches, der bei vernünftiger Betrachtung immer eine Neuerrichtung im Zuge eines Ausbaus erfordert hätte. [8] Gegenstand des Revisionsverfahrens ist (nur) die Bestätigung der Abweisung des Klagebegehrens in Bezug auf die Dachterrassen und die Anhebung des Daches. Dazu führte das Berufungsgericht in seiner Begründung aus, dass keine Unterlassungspflicht der Beklagten bestehe, wenn die von ihr angestrebten Änderungen von der Vorwegzustimmung umfasst seien. Die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 1. 2005 erteilte Vorwegzustimmung sei nach den Paragraphen 914, f ABGB auszulegen. Nach deren Wortlaut solle die Rechtsvorgängerin der Beklagten zum Ausbau der genannten Dachbodeneinheiten zu Wohnungen und/oder Büros berechtigt sein. Die Vertragsteile hätten ausdrücklich ihre Zustimmung zu den hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen, zu welchem Zeitpunkt auch immer diese durchgeführt werden, erteilt und sich wechselseitig für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Wohnungseigentumseinheit verpflichtet, über jederzeitige Aufforderung des jeweiligen Eigentümers der Dachbodeneinheit um alle für den Ausbau erforderlichen behördlichen

Genehmigungen gemeinsam mit diesem anzusuchen und auf die Erhebung von Einwendungen im baubehördlichen Bewilligungsverfahren gegen den geplanten Ausbau zu verzichten, soweit diese Bestimmungen der geltenden Bauordnung entsprechen. Zudem sei die Gleichstellung der in diesem Vertragspunkt getroffenen Vereinbarungen mit einem einstimmig von der Miteigentümergeinschaft gefassten Beschluss samt Rechtsmittelverzicht und Überbindung auf die jeweiligen Rechtsnachfolger vereinbart. Besonders bedeutsam sei, dass sich die Vertragsparteien wechselseitig verpflichtet hätten, die künftig für die den geänderten Verhältnissen entsprechende Nutzwertneufestsetzung erforderlichen Liegenschaftsanteile unentgeltlich an den jeweiligen Eigentümer der ausgebauten Dachbodeneinheit über dessen jederzeitiges Verlangen abzutreten. Im Gesamtzusammenhang bestehe daher für das von den Klägern gewünschte enge Verständnis des Passus „Ausbau der genannten Dachbodeneinheiten zu Wohnungen und/oder Büros“ dahingehend, dass davon die Anhebung des Daches und der Kamine sowie die Errichtung von Dachterrassen nicht umfasst sein sollten, keine Grundlage. Dafür spreche auch noch der schlechte und nicht mehr zeitgemäße Aufbau und Zustand des Daches, der bei vernünftiger Betrachtung immer eine Neuerrichtung im Zuge eines Ausbaus erfordert hätte.

[9] Im Vertrag fänden sich ausdrücklich die Grenzen der von der Zustimmung umfassten baulichen Veränderungen. Es sei hier daher unzulässig, auf § 16 Abs 2 WEG als Mittel ergänzender Auslegung zurückzugreifen. [9] Im Vertrag fänden sich ausdrücklich die Grenzen der von der Zustimmung umfassten baulichen Veränderungen. Es sei hier daher unzulässig, auf Paragraph 16, Absatz 2, WEG als Mittel ergänzender Auslegung zurückzugreifen.

[10] Aufgrund dieser Erwägungen fehle es hinsichtlich der Anhebung des Daches und der Kamine sowie hinsichtlich der Errichtung von Dachterrassen schon an einer Unterlassungspflicht der Beklagten.

[11] Das Berufungsgericht erklärte die Revision – über Antrag des Klägers gemäß § 508 ZPO – für zulässig, weil die Kläger dem Berufungsgericht grobe Auslegungsfehler und/oder sonstige krasse Fehlbeurteilungen zum Vorwurf machten. [11] Das Berufungsgericht erklärte die Revision – über Antrag des Klägers gemäß Paragraph 508, ZPO – für zulässig, weil die Kläger dem Berufungsgericht grobe Auslegungsfehler und/oder sonstige krasse Fehlbeurteilungen zum Vorwurf machten.

Rechtliche Beurteilung

[12] Die Revision ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulassungsausspruch des Berufungsgerichts – nicht zulässig, weil keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zu prüfen ist. [12] Die Revision ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulassungsausspruch des Berufungsgerichts – nicht zulässig, weil keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu prüfen ist.

[1 3] 1. Jeder einzelne Wohnungseigentümer ist berechtigt, eigenmächtige Eingriffe eines anderen Wohnungseigentümers in das gemeinsame Eigentum mit einer Eigentumsfreiheitsklage (§ 523 ABGB) abzuwehren (RS0012137; RS0012112). Zu prüfende Vorfragen für die Berechtigung eines Unterlassungs- und Wiederherstellungsbegehrens sind die Genehmigungsbedürftigkeit und Eigenmacht der Änderung; die Genehmigungsfähigkeit zufolge Erfüllung der Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens (RS0083156 [T20]). [13] 1. Jeder einzelne Wohnungseigentümer ist berechtigt, eigenmächtige Eingriffe eines anderen Wohnungseigentümers in das gemeinsame Eigentum mit einer Eigentumsfreiheitsklage (Paragraph 523, ABGB) abzuwehren (RS0012137; RS0012112). Zu prüfende Vorfragen für die Berechtigung eines Unterlassungs- und Wiederherstellungsbegehrens sind die Genehmigungsbedürftigkeit und Eigenmacht der Änderung; die Genehmigungsfähigkeit zufolge Erfüllung der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, WEG ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens (RS0083156 [T20]).

[14] 2. Nicht eigenmächtig handelt, wer die Zustimmung der Wohnungseigentümer zu seinem Änderungsvorhaben eingeholt hat. Diese Zustimmung kann bereits vorweg, also für die Durchführung zu einem späteren Zeitpunkt, erteilt werden; das kann insbesondere im Wohnungseigentumsvertrag geschehen (5 Ob 15/24b mwN; RS0083156 [T26]; RS0005944 [T6]). (Auch) Im Fall einer wirksam vorweg erteilten Zustimmung richtet sich der Umfang der Duldungspflicht des zustimmenden Wohnungseigentümers nach der zwischen den Streitparteien getroffenen Vereinbarung. Die erteilte Vorwegzustimmung ist für diese Beurteilung nach den §§ 914 f ABGB auszulegen (5 Ob 15/24b). Sind einer derartigen Vereinbarung die Grenzen der baulichen Veränderungen nicht ausdrücklich zu entnehmen und ergeben sie sich auch nicht aus der dem Erklärungsgegner erkennbaren Absicht des Erklärenden, dann können jene Regeln als Mittel ergänzender Auslegung herangezogen werden, die für die

rechtsgestaltende Entscheidung solcher Streitigkeiten unter Mit- und Wohnungseigentümern bestehen. Das gilt insbesondere für die Grundsätze des § 16 Abs 2 WEG (5 Ob 15/24b mwN; RS0083047). [14] 2. Nicht eigenmächtig handelt, wer die Zustimmung der Wohnungseigentümer zu seinem Änderungsvorhaben eingeholt hat. Diese Zustimmung kann bereits vorweg, also für die Durchführung zu einem späteren Zeitpunkt, erteilt werden; das kann insbesondere im Wohnungseigentumsvertrag geschehen (5 Ob 15/24b mwN; RS0083156 [T26]; RS0005944 [T6]). (Auch) Im Fall einer wirksam vorweg erteilten Zustimmung richtet sich der Umfang der Duldungspflicht des zustimmenden Wohnungseigentümers nach der zwischen den Streitparteien getroffenen Vereinbarung. Die erteilte Vorwegzustimmung ist für diese Beurteilung nach den Paragraphen 914, f ABGB auszulegen (5 Ob 15/24b). Sind einer derartigen Vereinbarung die Grenzen der baulichen Veränderungen nicht ausdrücklich zu entnehmen und ergeben sie sich auch nicht aus der dem Erklärungsgegner erkennbaren Absicht des Erklärenden, dann können jene Regeln als Mittel ergänzender Auslegung herangezogen werden, die für die rechtsgestaltende Entscheidung solcher Streitigkeiten unter Mit- und Wohnungseigentümern bestehen. Das gilt insbesondere für die Grundsätze des Paragraph 16, Absatz 2, WEG (5 Ob 15/24b mwN; RS0083047).

[15] 3. Die Auslegung des Umfangs einer Zustimmungserklärung eines Wohnungseigentümers zu beabsichtigten baulichen Maßnahmen hängt stets von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und wirft damit in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (5 Ob 15/24b mwN; RS0083047 [T1]; RS0083017 [T1]); das gilt insbesondere auch für dessen Ermittlung durch ergänzende Vertragsauslegung (5 Ob 15/24b). Diese Auslegung im Einzelfall könnte nur dann eine erhebliche Rechtsfrage aufwerfen, wenn dem Berufungsgericht eine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (5 Ob 15/24b).

[16] 4. Eine aus Gründen der Rechtssicherheit ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts zeigt die Revision nicht auf.

[17] 4.1. Der beabsichtigte Ausbau des Dachbodenraums der Beklagten ist zweifellos an sich eine genehmigungsbedürftige Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG. Das Berufungsgericht hat daher zutreffend geprüft, ob (auch) die von der Beklagten geplanten, von den Klägern beanstandeten einzelnen Baumaßnahmen von der im Wohnungseigentumsvertrag erteilten Vorwegzustimmung zum „Ausbau der Dachbodeneinheiten“ umfasst sind oder ob diese die im Vertrag festgelegten Grenzen überschreiten. [17] 4.1. Der beabsichtigte Ausbau des Dachbodenraums der Beklagten ist zweifellos an sich eine genehmigungsbedürftige Änderung iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG. Das Berufungsgericht hat daher zutreffend geprüft, ob (auch) die von der Beklagten geplanten, von den Klägern beanstandeten einzelnen Baumaßnahmen von der im Wohnungseigentumsvertrag erteilten Vorwegzustimmung zum „Ausbau der Dachbodeneinheiten“ umfasst sind oder ob diese die im Vertrag festgelegten Grenzen überschreiten.

[18] Das Berufungsgericht gelangte dabei zu dem Ergebnis, dass die Vorwegzustimmung auch die mit dem Bauvorhaben der Beklagten verbundene Anhebung des Daches und der Kamine sowie die Errichtung von Dachterrassen umfasse, weil auch insoweit sämtliche in der diesbezüglichen Vereinbarung genannten Voraussetzungen, nämlich Beiziehung von befugten Gewerbetreibenden, die Einhaltung baubehördlicher Bestimmungen, das Unterbleiben jeder Schädigung der Substanz des Hauses und die Kostenübernahme, von der Beklagten eingehalten würden.

[19] 4.2. Die Kläger argumentieren, dass bei richtiger Auslegung der einschlägigen Vertragspassage jedenfalls im Hinblick auf die Unklarheitenregel des § 915 2. Satz ABGB mit der Zustimmung zum „Ausbau der Dachbodeneinheiten“ und „den hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen“ nicht auch die Anhebung des Daches oder das Errichten von Dachterrassen gemeint sei. Die Vorwegzustimmung habe sich nämlich dem Wortlaut nach ausschließlich auf einen „Ausbau“ der im Parifizierungsgutachten und im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag exakt definierten Dachbodeneinheiten und nicht auch auf einen „Aufbau“ bezogen. Während das Wort „ausbauen“ meine, etwas besser oder schöner zu machen, meine das Wort „aufbauen“ eine bestehende Struktur nach oben zu vergrößern. Im gegebenen Zusammenhang hätten die Parteien unter dem „Dachbodenausbau“ also nur die Verbesserung durch Nutzbarmachung des Raums als Wohnung oder Büro verstehen können. [19] 4.2. Die Kläger argumentieren, dass bei richtiger Auslegung der einschlägigen Vertragspassage jedenfalls im Hinblick auf die Unklarheitenregel des Paragraph 915, 2. Satz ABGB mit der Zustimmung zum „Ausbau der Dachbodeneinheiten“ und „den hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen“ nicht auch die Anhebung des Daches oder das Errichten von Dachterrassen gemeint sei. Die Vorwegzustimmung habe sich nämlich dem Wortlaut nach ausschließlich auf einen „Ausbau“ der im Parifizierungsgutachten und im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag exakt definierten Dachbodeneinheiten und

nicht auch auf einen „Aufbau“ bezogen. Während das Wort „ausbauen“ meine, etwas besser oder schöner zu machen, meine das Wort „aufbauen“ eine bestehende Struktur nach oben zu vergrößern. Im gegebenen Zusammenhang hätten die Parteien unter dem „Dachbodenausbau“ also nur die Verbesserung durch Nutzbarmachung des Raums als Wohnung oder Büro verstehen können.

[20] Diese Argumentation trifft schon deshalb nicht zu, weil „Ausbau“ nach dem allgemeinen Sprachgebrauch aber vor allem im Kontext mit Baumaßnahmen in Dachböden auch als Erweiterung und Vergrößerung des Vorhandenen verstanden wird. Vom Wortsinn ist daher auch die Anhebung des Daches samt Vergrößerung der Raumhöhe umfasst. Die Dachterrassen sollen nach den Feststellungen zudem ohnedies nicht auf zusätzlichen Flächen, sondern auf der Fläche des bestehenden Dachbodenraums errichtet werden.

[21] Die Kläger meinen weiters, dass das verbücherte Servitutsrecht für eine einschränkende Auslegung spreche, weil Servitutsrechte nicht erweitert werden dürften. Dieses Argument ist allerdings ein Zirkelschluss, zumal mit den geplanten Baumaßnahmen nur dann eine unzulässige Erweiterung des Servitutsrechts der Beklagten verbunden wäre, wenn diese nicht von der damit gesicherten Vorwegzustimmung umfasst wären.

[22] Zuzugestehen ist den Klägern, dass die mit der Vorwegzustimmung verbundene Vereinbarung der unentgeltlichen Abtretung der für die Nutzwertneufestsetzung erforderlichen Liegenschaftsanteile tatsächlich nicht nur dann sinnvoll und tunlich ist, wenn der Ausbau auch zu einer Änderung der vorhandenen Kubatur führt, weil die Festsetzung der Nutzwerte nicht nur von der Kubatur, sondern auch von anderen Kriterien wie etwa der Raumteilung und der konkreten Widmung abhängt. Dieser Vereinbarung mag daher für das Auslegungsergebnis nicht jene Bedeutung zukommen, die das Berufungsgericht ihr beigemessen hat. Daraus, dass einer von mehreren Erwägungen weniger Gewicht zukommt, ist für die Kläger aber nichts gewonnen, weil das Berufungsgericht in der gebotenen Gesamtwürdigung den ihm bei der Auslegung grundsätzlich eingeräumten Beurteilungsspielraum insgesamt nicht verlassen hat. Keines der Gegenargumente der Kläger lässt, mögen sie allenfalls auch die Vertretbarkeit eines anderen Auslegungsergebnisses aufzeigen, eine auffallende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts erkennen. Das gilt insbesondere für ihre Behauptung, die Vorwegzustimmung sei vor der späteren Änderung des Bebauungsplans erteilt worden, sodass zu diesem Zeitpunkt die Dachanhebung und die Errichtung der Dachterrassen rechtlich gar nicht zulässig und somit der Parteiwille nicht darauf gerichtet gewesen sei. Die vereinbarte Bindung der Zustimmung an die Einhaltung baubehördlicher Bestimmungen kann sehr wohl im Sinn der diesbezüglichen Entgegnung des Berufungsgerichts auch dynamisch zu verstehen sein.

[23] 4.3. Das Berufungsgericht schloss hier einen Rückgriff auf die Grundsätze des § 16 Abs 2 WEG als Mittel ergänzender Auslegung aus. Seiner ausführlich begründeten Auffassung nach hätten die Parteien des Wohnungseigentumsvertrags die Grenzen der baulichen Veränderungen, die von der darin erteilten Vorwegzustimmung umfasst sein sollen, in einem Ausmaß spezifiziert, dass daraus ein absichtliches Abgehen von den Grundsätzen des § 16 Abs 2 WEG abzuleiten sei. [23] 4.3. Das Berufungsgericht schloss hier einen Rückgriff auf die Grundsätze des Paragraph 16, Absatz 2, WEG als Mittel ergänzender Auslegung aus. Seiner ausführlich begründeten Auffassung nach hätten die Parteien des Wohnungseigentumsvertrags die Grenzen der baulichen Veränderungen, die von der darin erteilten Vorwegzustimmung umfasst sein sollen, in einem Ausmaß spezifiziert, dass daraus ein absichtliches Abgehen von den Grundsätzen des Paragraph 16, Absatz 2, WEG abzuleiten sei.

[24] Auch die Frage, ob die unter Mit- und Wohnungseigentümern bestehenden Regeln – insbesondere die Grundsätze des § 16 Abs 2 WEG – im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung zu berücksichtigen sind, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und wirft daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf. Die Kläger rügen die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts als unrichtig, weil die „angeblich vereinbarten Grenzen“ der baulichen Veränderungen Selbstverständlichkeiten seien und bei den nicht verkehrsüblichen und für einen Ausbau nicht unbedingt erforderlichen Maßnahmen detailliertere Festlegungen zu erwarten gewesen wären. Eine aus Gründen der Rechtssicherheit ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung zeigen die Kläger damit nicht auf. Aus dem Umstand, dass die Parteien nur einzelne Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG zum Vertragsinhalt gemacht haben, aber zusätzlich zu diesen Voraussetzungen weitere Bedingungen vereinbart haben, kann durchaus geschlossen werden, dass die Parteien die Anwendung der gesetzlichen Regeln ausschließen wollten. [24] Auch die Frage, ob die unter Mit- und Wohnungseigentümern bestehenden Regeln – insbesondere die Grundsätze des Paragraph 16, Absatz 2, WEG – im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung zu berücksichtigen sind, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und wirft daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf. Die Kläger

rügen die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts als unrichtig, weil die „angeblich vereinbarten Grenzen“ der baulichen Veränderungen Selbstverständlichkeiten seien und bei den nicht verkehrsüblichen und für einen Ausbau nicht unbedingt erforderlichen Maßnahmen detailliertere Festlegungen zu erwarten gewesen wären. Eine aus Gründen der Rechtssicherheit ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung zeigen die Kläger damit nicht auf. Aus dem Umstand, dass die Parteien nur einzelne Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, WEG zum Vertragsinhalt gemacht haben, aber zusätzlich zu diesen Voraussetzungen weitere Bedingungen vereinbart haben, kann durchaus geschlossen werden, dass die Parteien die Anwendung der gesetzlichen Regeln ausschließen wollten.

[25] Abgesehen davon hat das Berufungsgericht unter Hinweis auf den festgestellten Sachverhalt das Vorliegen der in § 16 Abs 2 WEG festgelegten, vom Erstgericht im Hinblick auf die entsprechenden Einwände der Kläger geprüften Voraussetzungen ohnedies auch ausdrücklich bejaht. Mit dieser Beurteilung setzen sich die Revisionswerber nicht substantiiert auseinander. An dem Ergebnis, dass die Vorwegzustimmung auch die mit dem Bauvorhaben verbundene Anhebung des Daches und der Kamine sowie Errichtung von Dachterrassen umfasst, würde sich daher zufolge der Genehmigungsfähigkeit dieser Einzelmaßnahmen auch dann nichts ändern, wenn man bei deren Auslegung die Grundsätze des § 16 Abs 2 WEG heranzöge (vgl 4 Ob 109/11z). [25] Abgesehen davon hat das Berufungsgericht unter Hinweis auf den festgestellten Sachverhalt das Vorliegen der in Paragraph 16, Absatz 2, WEG festgelegten, vom Erstgericht im Hinblick auf die entsprechenden Einwände der Kläger geprüften Voraussetzungen ohnedies auch ausdrücklich bejaht. Mit dieser Beurteilung setzen sich die Revisionswerber nicht substantiiert auseinander. An dem Ergebnis, dass die Vorwegzustimmung auch die mit dem Bauvorhaben verbundene Anhebung des Daches und der Kamine sowie Errichtung von Dachterrassen umfasst, würde sich daher zufolge der Genehmigungsfähigkeit dieser Einzelmaßnahmen auch dann nichts ändern, wenn man bei deren Auslegung die Grundsätze des Paragraph 16, Absatz 2, WEG heranzöge vergleiche 4 Ob 109/11z).

[26] 5. Nach Auffassung der Revisionswerber liege – losgelöst von der Einzelfallbezogenheit der Auslegungsfrage an sich – eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vor, weil die auszulegende Vorwegzustimmung auch in anderen von der Rechtsvorgängerin der Beklagten organisierten Wohnungseigentumsverträgen betreffend andere Liegenschaften enthalten sei.

[27] Der Umstand allein, dass die zu lösende Rechtsfrage – allenfalls – in einer Mehrzahl von Fällen auftreten könnte, bewirkt für sich noch nicht deren Erheblichkeit iSd § 502 Abs 1 ZPO (RS0042816). Die Revisionszulässigkeit ergibt sich also insbesondere nicht schon allein daraus, dass auch noch andere Verträge gleichartige oder wortgleiche Bestimmungen enthalten. [27] Der Umstand allein, dass die zu lösende Rechtsfrage – allenfalls – in einer Mehrzahl von Fällen auftreten könnte, bewirkt für sich noch nicht deren Erheblichkeit iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (RS0042816). Die Revisionszulässigkeit ergibt sich also insbesondere nicht schon allein daraus, dass auch noch andere Verträge gleichartige oder wortgleiche Bestimmungen enthalten.

[28] 6. Die Revision zeigt damit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage auf; sie ist daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. [28] 6. Die Revision zeigt damit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage auf; sie ist daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

[29] Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RS0035979 [T16]). [29] Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RS0035979 [T16]).

Textnummer

E145250

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:00500B00173.24P.0805.000

Im RIS seit

21.08.2025

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2026

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