

TE OGH 2012/5/16 50b21/12t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.05.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Ö* Gesellschaft mit beschränkter Haftung, *, vertreten durch Dr. Peter Bock, Rechtsanwalt in Wien, gegen sämtliche übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * GB * mit der Grundstücksadresse *, als Antragsgegner, darunter als 97. Antragsgegner Ing. H*, vertreten durch Dr. Alice Epler, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 16 Abs 2 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. November 2011, GZ 38 R 182/11p-17, womit über Rekurs der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 2. März 2011, GZ 9 Msch 27/10m-10, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Ö* Gesellschaft mit beschränkter Haftung, *, vertreten durch Dr. Peter Bock, Rechtsanwalt in Wien, gegen sämtliche übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * GB * mit der Grundstücksadresse *, als Antragsgegner, darunter als 97. Antragsgegner Ing. H*, vertreten durch Dr. Alice Epler, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. November 2011, GZ 38 R 182/11p-17, womit über Rekurs der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 2. März 2011, GZ 9 Msch 27/10m-10, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, dem 97. Antragsgegner dessen mit 447,98 EUR bestimmte Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (darin enthalten 74,66 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 15270/283360 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ * GB *, Grundstücksadresse *, verbunden mit Wohnungseigentum an Garage A und B.

Die Antragsgegner sind die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft.

Der 97. Antragsgegner, der sich als einziger am Verfahren beteiligt hat, und seine Gattin sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Mindestanteils von 1240/283360 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 22 im Haus.

Die Antragstellerin begehrt die Zustimmung der Antragsgegner zur Teilung ihres 15270/283360 Mindestanteils, verbunden mit Wohnungseigentum an Garage A und B, gemäß einer im Antrag vorgelegten Berechnung eines Sachverständigen in im Antrag näher präzisierte Mindestanteile, mit denen jeweils untrennbar Wohnungseigentum an insgesamt 70 Kfz-Abstellplätzen verbunden werden soll.

Sie brachte hierzu vor, dass auf der Liegenschaft Wohnungseigentum nach dem WEG 1948 begründet worden sei. Im Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin (Garage A und B) seien 70 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt. Die Garagen seien mit den erforderlichen Zufahrts- und Rangierflächen sowie einem Waschplatz ausgestattet. Ausgehend von einer Nutzflächenaufstellung, die der gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien Mag. Markus R* erstellt habe, ergäben sich die aus dem Antrag ersichtlichen neuen Mietwerte für 70 Kfz-Abstellplätze, wobei die Summe dieser Mietwerte (15.270) auch bei der gewünschten Teilung des Mindestanteils der Antragstellerin unverändert bliebe. Sämtliche Voraussetzungen zur Teilung des Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 16 Abs 2 WEG lägen vor: Die Liegenschaftsanteile blieben unverändert. Eine Mehrbelastung der übrigen Wohnungseigentümer trete nicht ein. Die Antragstellerin habe bereits begonnen, die Kfz-Abstellplätze zu verkaufen. In den Kaufverträgen sei vereinbart worden, dass die Käufer auch jene Kosten als Instandhaltungskosten zu tragen hätten, die Erhaltungskosten an den neu zu schaffenden allgemeinen Teile betreffen (Zufahrtswege; Waschplatz; Rangierflächen), also jene Kosten, die bisher die Antragstellerin im Rahmen ihrer Wartungs- und Instandhaltungspflichten getragen habe. Diese Regelungen seien durch eine Ergänzung im Wohnungseigentumsvertrag festzuhalten. Die Antragsgegner seien von den Kosten der Wohnungseigentums-tauglichmachung der Kfz-Abstellplätze nicht betroffen. Diese gingen zu Lasten der Antragstellerin bzw der Käufer der Abstellplätze. Sie brachte hierzu vor, dass auf der Liegenschaft Wohnungseigentum nach dem WEG 1948 begründet worden sei. Im Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin (Garage A und B) seien 70 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt. Die Garagen seien mit den erforderlichen Zufahrts- und Rangierflächen sowie einem Waschplatz ausgestattet. Ausgehend von einer Nutzflächenaufstellung, die der gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien Mag. Markus R* erstellt habe, ergäben sich die aus dem Antrag ersichtlichen neuen Mietwerte für 70 Kfz-Abstellplätze, wobei die Summe dieser Mietwerte (15.270) auch bei der gewünschten Teilung des Mindestanteils der Antragstellerin unverändert bliebe. Sämtliche Voraussetzungen zur Teilung des Wohnungseigentumsobjekts gemäß Paragraph 16, Absatz 2, WEG lägen vor: Die Liegenschaftsanteile blieben unverändert. Eine Mehrbelastung der übrigen Wohnungseigentümer trete nicht ein. Die Antragstellerin habe bereits begonnen, die Kfz-Abstellplätze zu verkaufen. In den Kaufverträgen sei vereinbart worden, dass die Käufer auch jene Kosten als Instandhaltungskosten zu tragen hätten, die Erhaltungskosten an den neu zu schaffenden allgemeinen Teile betreffen (Zufahrtswege; Waschplatz; Rangierflächen), also jene Kosten, die bisher die Antragstellerin im Rahmen ihrer Wartungs- und Instandhaltungspflichten getragen habe. Diese Regelungen seien durch eine Ergänzung im Wohnungseigentumsvertrag festzuhalten. Die Antragsgegner seien von den Kosten der Wohnungseigentums-tauglichmachung der Kfz-Abstellplätze nicht betroffen. Diese gingen zu Lasten der Antragstellerin bzw der Käufer der Abstellplätze.

Ergänzend (ON 8) gab die Antragstellerin vor Fassung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses die unwiderrufliche Erklärung ab, bis zu einer entsprechenden Regelung im Wohnungseigentumsvertrag sämtliche Erhaltungs- und Betriebskosten der neu geschaffenen Teile unter Schad- und Klagloshaltung der Antragsgegner zu tragen.

In einer weiteren ergänzenden Äußerung (ON 9) brachte die Antragstellerin vor, dass die Genehmigungsfähigkeit nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu beurteilen sei. Sollte diese Ansicht nicht zutreffen, lägen aber auch die Voraussetzungen der Genehmigungsfähigkeit iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG vor: Gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 sei nun auch die Begründung von Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig. Es entspreche der Übung auf dem Immobilienmarkt, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, an Abstellplätzen Wohnungseigentum zu begründen. Überdies bestehe ein wichtiges wirtschaftliches Interesse der Antragstellerin an der Veräußerung aller veräußerbaren Einheiten. In einer weiteren ergänzenden Äußerung (ON 9) brachte die Antragstellerin vor, dass die Genehmigungsfähigkeit nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zu beurteilen sei. Sollte diese Ansicht nicht zutreffen, lägen aber auch die Voraussetzungen der Genehmigungsfähigkeit iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG vor: Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 sei nun auch die Begründung von Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge

zulässig. Es entspreche der Übung auf dem Immobilienmarkt, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, an Abstellplätzen Wohnungseigentum zu begründen. Überdies bestehe ein wichtiges wirtschaftliches Interesse der Antragstellerin an der Veräußerung aller veräußerbaren Einheiten.

(Lediglich) der 97. Antragsgegner beantragte die Abweisung des Antrags. Durch die in Aussicht genommene Konstruktion, nach der die Zufahrten und Rangierflächen sowie der Waschplatz im „allgemeinen Eigentum“ verblieben, komme es zu erhöhten Instandhaltungskosten der Gemeinschaft, insbesondere bei nicht verkauften Stellplätzen und wenn sich ein Stellplatzeigentümer nicht an die Vereinbarung halte. Die Garagenfläche betrage insgesamt 1.500 m². Davon würden nur 54 % aufgeteilt werden, die restliche Nutzfläche werde zum allgemeinen Teil des Hauses.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es vertrat die Auffassung, dass durch die von der Antragstellerin geplante Maßnahme „neue“ allgemeine Teile der Liegenschaft geschaffen würden. Die Miteigentümer seien verpflichtet, alle Aufwendungen für die Liegenschaft nach den im Wohnungseigentumsvertrag angeführten Prozentsätzen zu tragen. Durch das Neuentstehen allgemeiner Flächen könnten den übrigen Wohnungseigentümern Kosten für die Instandhaltung der allgemeinen Flächen, aber auch neue zusätzliche Betriebskosten (Beleuchtung, Reinigungsarbeiten, Kosten für den Wasserverbrauch am Waschplatz) erwachsen, die bis dahin nur von der Antragstellerin als Wohnungseigentümerin des Objekts getragen worden seien. Gegenüber der Eigentümergemeinschaft könne sich andererseits auch eine deliktische Haftung auf den neuen allgemeinen Flächen (Zufahrtswege und Rangierflächen) nach den §§ 1318 f ABGB verwirklichen. Auch eine Erhöhung der Versicherungsprämie, die anteilig die Wohnungseigentümer treffen würde, sei denkbar. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Kostenübernahme der zukünftigen Wohnungseigentümer der Abstellplätze ebenso wie die angebotene Schad- und Klagloserklärung der Antragstellerin begründeten nur eine schuldrechtliche Vereinbarung. Eine Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrags hinsichtlich der Kostentragung liege nicht vor. Durch die Maßnahmen würden daher die Interessen der übrigen Eigentümer beeinträchtigt. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es vertrat die Auffassung, dass durch die von der Antragstellerin geplante Maßnahme „neue“ allgemeine Teile der Liegenschaft geschaffen würden. Die Miteigentümer seien verpflichtet, alle Aufwendungen für die Liegenschaft nach den im Wohnungseigentumsvertrag angeführten Prozentsätzen zu tragen. Durch das Neuentstehen allgemeiner Flächen könnten den übrigen Wohnungseigentümern Kosten für die Instandhaltung der allgemeinen Flächen, aber auch neue zusätzliche Betriebskosten (Beleuchtung, Reinigungsarbeiten, Kosten für den Wasserverbrauch am Waschplatz) erwachsen, die bis dahin nur von der Antragstellerin als Wohnungseigentümerin des Objekts getragen worden seien. Gegenüber der Eigentümergemeinschaft könne sich andererseits auch eine deliktische Haftung auf den neuen allgemeinen Flächen (Zufahrtswege und Rangierflächen) nach den Paragraphen 1318, f ABGB verwirklichen. Auch eine Erhöhung der Versicherungsprämie, die anteilig die Wohnungseigentümer treffen würde, sei denkbar. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Kostenübernahme der zukünftigen Wohnungseigentümer der Abstellplätze ebenso wie die angebotene Schad- und Klagloserklärung der Antragstellerin begründeten nur eine schuldrechtliche Vereinbarung. Eine Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrags hinsichtlich der Kostentragung liege nicht vor. Durch die Maßnahmen würden daher die Interessen der übrigen Eigentümer beeinträchtigt.

Das Rekursgericht gab dem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs nicht Folge und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Den Einwand im Rekurs, dass der 97. Antragsgegner als bloßer Teilhaber einer Eigentümerpartnerschaft nicht allein berechtigt sei, einem Änderungsbegehren nach § 16 Abs 2 WEG zu widersprechen, beurteilte das Rekursgericht wegen Verstoßes gegen das Neuerungsverbot als unbeachtlich. Den Einwand im Rekurs, dass der 97. Antragsgegner als bloßer Teilhaber einer Eigentümerpartnerschaft nicht allein berechtigt sei, einem Änderungsbegehren nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG zu widersprechen, beurteilte das Rekursgericht wegen Verstoßes gegen das Neuerungsverbot als unbeachtlich.

Im Übrigen billigte das Rekursgericht im Ergebnis die Rechtsauffassung des Erstgerichts: Gemäß § 16 Abs 2 Z 1 WEG dürfe die Änderung des Wohnungseigentumsobjekts weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bewirken. Eine Umwidmung eines Teils des Wohnungseigentumsobjekts der Antragstellerin auf allgemeine Teile der Liegenschaft müsse schon daran scheitern, dass „es“ an der Voraussetzung der vollständigen Kostenübernahme (gemeint: der Änderung selbst), fehle. Im Übrigen billigte das Rekursgericht im Ergebnis die Rechtsauffassung des Erstgerichts: Gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG dürfe die Änderung des Wohnungseigentumsobjekts weder eine Schädigung des Hauses noch eine

Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bewirken. Eine Umwidmung eines Teils des Wohnungseigentumsobjekts der Antragstellerin auf allgemeine Teile der Liegenschaft müsse schon daran scheitern, dass „es“ an der Voraussetzung der vollständigen Kostenübernahme (gemeint: der Änderung selbst), fehle.

In ihrem hiegegen erhobenenaußerordentlichen Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin eine Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen im Sinne einer gänzlichen Stattgebung des Antrags an; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist schon deshalb zulässig, weil er zutreffend darauf verweist, dass die tragende Begründung des Rekursgerichts mit dem Akteninhalt nicht vereinbar ist: Die Antragstellerin hat bereits in ihrem verfahrenseinleitenden Schriftsatz ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Antragsgegner von den Kosten der „Wohnungseigentums-Tauglichmachung“ nicht betroffen sind (ON 1, Punkt 3.b).

Der 97. Antragsgegner machte von der ihm freigestellten Möglichkeit der Erstattung einer Revisionsrekursbeantwortung Gebrauch und beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben. Die übrigen Antragsgegner beteiligten sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

Der Revisionsrekurs ist im Ergebnis nicht berechtigt.

Im Revisionsrekurs macht die Antragstellerin ua geltend, dass ihr in ihrem Rekurs erhobener Einwand, der 97. Antragsgegner könne allein den Antrag der Antragstellerin nicht bestreiten, nicht dem Neuerungsverbot widerspreche, weil die Antragstellerin selbst in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag einen Grundbuchsauszug angeschlossen habe, aus dem hervorgehe, dass der 97. Antragsgegner bloß Teilhaber einer Eigentümerpartnerschaft sei. Überdies liege eine erhebliche Rechtsfrage darin begründet, dass das Rekursgericht das Ausmaß einer die Antragsgegner durch die geplante Teilung des Wohnungseigentumsobjekts treffenden Kostenmehrbelastung auch nicht ansatzweise erhoben habe. Die Antragstellerin habe im Übrigen klar dargetan, dass sie zur Übernahme sämtlicher Kosten, die durch die geplante Teilung entstünden, bereit sei.

Dazu wurde erwogen:

1. Ob der erstmals im Rekurs erhobene Einwand, der 97. Antragsgegner allein könne sich dem Antrag der Antragstellerin nicht widersetzen, dem Neuerungsverbot widerspricht, kann dahinstehen:

1.1 Hier geht es nicht um die Unzulässigkeit der Geltendmachung des Änderungsrechts iSd§ 16 Abs 2 WEG durch einen bloßen Eigentümerpartner (5 Ob 72/05g wobl 2006/42 [kritisch nur zur TerminologieCall]), sondern um die Abwehr eines Änderungsbegehrens eines anderen Wohnungseigentümers.1.1 Hier geht es nicht um die Unzulässigkeit der Geltendmachung des Änderungsrechts iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG durch einen bloßen Eigentümerpartner (5 Ob 72/05g wobl 2006/42 [kritisch nur zur Terminologie Call]), sondern um die Abwehr eines Änderungsbegehrens eines anderen Wohnungseigentümers.

1.2 Im zu beurteilenden Fall bedarf die Antragstellerin der Zustimmungaller Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu der geplanten Teilung ihres Wohnungseigentumsobjekts, somit auch der Zustimmung des 97. Antragsgegners als Eigentümerpartner.

1.3 Setzt aber der Gesetzgeber als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer von einem anderen Wohnungseigentümer beabsichtigten Änderung die Zustimmung aller Wohnungseigentümer (oder deren Ersetzung durch den Außerstreitrichter) voraus, muss es auch jedem einzelnen Zustimmungsberechtigten im Verfahren, sei er auch nur Eigentümerpartner, freistehen, diese seine Zustimmungspflicht zu bestreiten.

1.4 Diese Beurteilung steht im Übrigen im Einklang damit, dass bei Disposition bloß eines von mehreren Streitgenossen die dem Prozessstandpunkt günstigste Erklärung gilt (5 Ob 200/10p = RIS-Justiz RS0125593 [T1] zum Außerstreitverfahren). Ob eine andere Beurteilung gerechtfertigt wäre, wenn etwa die Ehegattin des 97. Antragsgegners dem Antrag der Antragstellerin ausdrücklich zugestimmt hätte, bedarf hier keiner näheren Untersuchung, weil nicht einmal die Antragstellerin eine entsprechende Zustimmung der Ehegattin des 97. Antragsgegners, die im Übrigen auch im verfahrenseinleitenden Antragsschriftsatz ausdrücklich als Antragsgegnerin genannt ist, behauptet.

2. Der Antrag ließe sich zwar nach seinem Begehren auch als Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte verstehen. Aus

dem gesamten Vorbringen der Antragstellerin lässt sich jedoch ableiten, dass sie mit dem Antrag eine Zustimmung der Antragsgegner zu einer von ihr beabsichtigten Änderung ihres Wohnungseigentumsobjekts (Teilung eines Objekts in 70 selbständige Kfz-Abstellplätze) anstrebt.

2.1 Eine solche Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts ist nach der - jeweils im Grundbuchsverfahren ergangenen - Rechtsprechung auch dann nicht generell unzulässig, wenn nicht alle Wohnungseigentümer zustimmen (5 Ob 24/93 wobl 1993/120 [Call]; 5 Ob 241/98x NZ 1999/441 - GBSlg [Hoyer] = immolex 1999/64; 5 Ob 176/01w MietSlg 53.622; ebenso Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 16 WEG Rz 18). So wurde in der Entscheidung 5 Ob 24/93 ausgesprochen, dass eine Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts grundsätzlich nicht ausgeschlossen sei, diese Teilung aber (auch wenn ein „Altobjekt“ vorliegt) nach § 13 Abs 2 WEG 1975 (nun: § 16 Abs 2 WEG) zu beurteilen sei. Auch in der Entscheidung 5 Ob 241/98x wurde die Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts als unter § 13 Abs 2 WEG 1975 fallende Änderung beurteilt. In dieser Entscheidung wurde betont, dass es zunächst einer Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu dieser Änderung bedürfe bzw die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss des Außerstreitgerichts ersetzt werden müsse, bevor eine Einverleibung im Grundbuch erfolgen könne. Auch in 5 Ob 176/01w wurde die grundsätzliche Zulässigkeit der Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts in mehrere selbständige Einheiten bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 Abs 2 WEG 1975 bejaht.

2.1 Eine solche Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts ist nach der - jeweils im Grundbuchsverfahren ergangenen - Rechtsprechung auch dann nicht generell unzulässig, wenn nicht alle Wohnungseigentümer zustimmen (5 Ob 24/93 wobl 1993/120 [Call]; 5 Ob 241/98x NZ 1999/441 - GBSlg [Hoyer] = immolex 1999/64; 5 Ob 176/01w MietSlg 53.622; ebenso Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 16, WEG Rz 18). So wurde in der Entscheidung 5 Ob 24/93 ausgesprochen, dass eine Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts grundsätzlich nicht ausgeschlossen sei, diese Teilung aber (auch wenn ein „Altobjekt“ vorliegt) nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 (nun: Paragraph 16, Absatz 2, WEG) zu beurteilen sei. Auch in der Entscheidung 5 Ob 241/98x wurde die Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts als unter Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 fallende Änderung beurteilt. In dieser Entscheidung wurde betont, dass es zunächst einer Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu dieser Änderung bedürfe bzw die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss des Außerstreitgerichts ersetzt werden müsse, bevor eine Einverleibung im Grundbuch erfolgen könne. Auch in 5 Ob 176/01w wurde die grundsätzliche Zulässigkeit der Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts in mehrere selbständige Einheiten bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 bejaht.

2.2 Der vom Erstgericht für die Antragsabweisung herangezogene Umstand, dass die Antragsgegner für die durch die Teilung neu geschaffenen allgemeinen Teile des Hauses (Zufahrtswege, Rangier- und Waschplatz) eine Kostenbelastung treffen könnte, ist grundsätzlich stichhältig: Die allgemeine Regel des § 28 Abs 1 Z 1 WEG gilt auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts, selbst wenn die Änderung nur einem einzigen Wohnungseigentümer zugute gekommen ist. Eine Änderung an allgemeinen Teilen ausführender Wohnungseigentümer hat zwar die Kosten der Errichtung allein zu tragen, nicht hingegen jene der Erhaltung der geänderten allgemeinen Teile (5 Ob 63/09i = immolex 2010/72 [Prader]). In Anwendung dieses Grundsatzes auf den vorliegenden Fall folgt daraus, dass die Eigentümergemeinschaft durch die geplante Neuschaffung von Allgemeinteilen eine Kostenbelastung sehr wohl treffen kann: So träfe die Gemeinschaft künftig generell die Erhaltungspflicht für die neu geschaffenen allgemeinen Teile der Liegenschaft, während sie derzeit für das nun bestehende Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin (Garage A und B) nur erhaltungspflichtig ist, soweit es um die Behebung ernster Schäden geht.

2.2 Der vom Erstgericht für die Antragsabweisung herangezogene Umstand, dass die Antragsgegner für die durch die Teilung neu geschaffenen allgemeinen Teile des Hauses (Zufahrtswege, Rangier- und Waschplatz) eine Kostenbelastung treffen könnte, ist grundsätzlich stichhältig: Die allgemeine Regel des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG gilt auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts, selbst wenn die Änderung nur einem einzigen Wohnungseigentümer zugute gekommen ist. Eine Änderung an allgemeinen Teilen ausführender Wohnungseigentümer hat zwar die Kosten der Errichtung allein zu tragen, nicht hingegen jene der Erhaltung der geänderten allgemeinen Teile (5 Ob 63/09i = immolex 2010/72 [Prader]). In Anwendung dieses Grundsatzes auf den vorliegenden Fall folgt daraus, dass die Eigentümergemeinschaft durch die geplante Neuschaffung von Allgemeinteilen eine Kostenbelastung sehr wohl treffen kann: So träfe die Gemeinschaft künftig generell die Erhaltungspflicht für die neu geschaffenen allgemeinen Teile der Liegenschaft, während sie derzeit für das nun bestehende Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin (Garage A und B) nur erhaltungspflichtig ist, soweit es um die Behebung ernster Schäden geht.

2.3 In welcher tatsächlichen Höhe Kosten für die Gemeinschaft durch die neuen Allgemeinflächen voraussichtlich entstehen werden, wurde allerdings im erstinstanzlichen Verfahren nicht geklärt. Gerade im Zusammenhang mit der zumindest schuldrechtlich wirksamen Schad- und Klagloserklärung der Antragstellerin bedürfte es daher, um die vom Erstgericht bejahte Interessenbeeinträchtigung als erwiesen anzunehmen - wofür den 97. Antragsgegner die Behauptungs- und Beweislast trifft (RIS-Justiz RS0082993) - einer Erörterung dieser Frage.

2.4 Allerdings unterliegt die geplante Änderung ohnedies dem § 16 Abs 2 Z 2 WEG und muss daher entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen: 2.4 Allerdings unterliegt die geplante Änderung ohnedies dem Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG und muss daher entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen:

2.4.1 In den zu 2.1 dargestellten Entscheidungen musste die Frage, ob die von der Antragstellerin geplante Änderung § 16 Abs 2 Z 1 WEG oder aber dem § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu unterstellen ist, nicht beantwortet werden. 2.4.1 In den zu 2.1 dargestellten Entscheidungen musste die Frage, ob die von der Antragstellerin geplante Änderung Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG oder aber dem Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu unterstellen ist, nicht beantwortet werden.

2.4.2 Hier sollen nicht allgemeine Teile einer Liegenschaft für die Änderung in Anspruch genommen werden, sondern es würden vielmehr umgekehrt durch die Änderung allgemeine Teile der Liegenschaft neu geschaffen. Nach dem insoweit unwidersprochenen Vorbringen des 97. Antragsgegners beträgt die bisherige Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts der Antragstellerin insgesamt 1.500 m²; die neu zu schaffenden 70 Abstellplätze würden nach Durchführung der Änderung nur 54 % der derzeitigen Garagenfläche umfassen, die restlichen Flächen würden zu allgemeinen Teilen des Hauses.

2.4.3 Eine Auslegung ausschließlich nach dem Wortlaut des § 16 Abs 2 Z 2 WEG, der voraussetzt, dass für die Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, müsste daher zur Beurteilung führen - worauf sich die Antragstellerin auch berufen hat -, dass die Änderung unter § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu subsumieren ist. Aus teleologischen Gründen muss aber gerade der hier vorliegende Fall sinngemäß von § 16 Abs 2 Z 2 WEG umfasst sein. Im Hinblick auf die erwähnte Erhaltungspflicht der Gemeinschaft für allgemeine Teile der Liegenschaft (vgl auch § 32 Abs 1 WEG) bewirkt eine Änderung an einem Wohnungseigentumsobjekt, durch welche allgemeine Teile neu geschaffen werden, einen stärkeren Eingriff in die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer als die bloße Änderung eines Objekts selbst, die unter § 16 Abs 2 Z 1 WEG fällt. Wertungsmäßig ist daher der Fall mit dem in § 16 Abs 2 Z 2 WEG angesprochenen Fall der Einbeziehung allgemeiner Teile jedenfalls weit eher vergleichbar als der in § 16 Abs 2 Z 1 WEG geregelte Fall. 2.4.3 Eine Auslegung ausschließlich nach dem Wortlaut des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG, der voraussetzt, dass für die Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, müsste daher zur Beurteilung führen - worauf sich die Antragstellerin auch berufen hat -, dass die Änderung unter Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zu subsumieren ist. Aus teleologischen Gründen muss aber gerade der hier vorliegende Fall sinngemäß von Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG umfasst sein. Im Hinblick auf die erwähnte Erhaltungspflicht der Gemeinschaft für allgemeine Teile der Liegenschaft vergleiche auch Paragraph 32, Absatz eins, WEG) bewirkt eine Änderung an einem Wohnungseigentumsobjekt, durch welche allgemeine Teile neu geschaffen werden, einen stärkeren Eingriff in die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer als die bloße Änderung eines Objekts selbst, die unter Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG fällt. Wertungsmäßig ist daher der Fall mit dem in Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG angesprochenen Fall der Einbeziehung allgemeiner Teile jedenfalls weit eher vergleichbar als der in Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG geregelte Fall.

2.4.4 Daraus folgt, dass die von der Antragstellerin geplante Änderung unter § 16 Abs 2 Z 2 WEG fällt. Damit erweist sich aber die Abweisung des Antrags durch die Vorinstanzen schon deshalb gerechtfertigt, weil entgegen der Auffassung der Antragstellerin die Teilung einer Garage in 70 selbständige Wohnungseigentumsobjekte (Kfz-Abstellplätze) nicht als verkehrsüblich beurteilt werden kann. Daran ändert der erstinstanzliche Hinweis der Antragstellerin nichts, wonach nach nunmehriger Rechtslage Wohnungseigentum an selbständigen Kraftfahrzeugabstellplätzen begründet werden kann. Dass es nämlich generell üblich ist, Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen zu begründen, trifft wohl zu, macht es aber nicht üblich, ein Wohnungseigentumsobjekt in 70 neue Wohnungseigentumsobjekte zu teilen. Die in § 16 Abs 2 Z 2 WEG angesprochene Voraussetzung der Verkehrsübung bezieht sich nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes auf die Verkehrsüblichkeit der Änderung, nicht aber auf die Verkehrsüblichkeit einer bereits ursprünglich vertraglich getroffenen Vereinbarung. Der OGH hat auch bereits

ausgesprochen, dass die „Zerlegung“ eines Wohnungseigentumsobjekts in mehrere Objekte nicht der Übung des Verkehrs entspricht (5 Ob 47/81 EvBl 1982/60 = MietSlg 33.466/29 - Teilung einer Wohnung in drei Kleinwohnungen; RIS-Justiz RS0083375). 2.4.4 Daraus folgt, dass die von der Antragstellerin geplante Änderung unter Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG fällt. Damit erweist sich aber die Abweisung des Antrags durch die Vorinstanzen schon deshalb gerechtfertigt, weil entgegen der Auffassung der Antragstellerin die Teilung einer Garage in 70 selbständige Wohnungseigentumsobjekte (Kfz-Abstellplätze) nicht als verkehrsüblich beurteilt werden kann. Daran ändert der erstinstanzliche Hinweis der Antragstellerin nichts, wonach nach nunmehriger Rechtslage Wohnungseigentum an selbständigen Kraftfahrzeugabstellplätzen begründet werden kann. Dass es nämlich generell üblich ist, Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen zu begründen, trifft wohl zu, macht es aber nicht üblich, ein Wohnungseigentumsobjekt in 70 neue Wohnungseigentumsobjekte zu teilen. Die in Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG angesprochene Voraussetzung der Verkehrsübung bezieht sich nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes auf die Verkehrsüblichkeit der Änderung, nicht aber auf die Verkehrsüblichkeit einer bereits ursprünglich vertraglich getroffenen Vereinbarung. Der OGH hat auch bereits ausgesprochen, dass die „Zerlegung“ eines Wohnungseigentumsobjekts in mehrere Objekte nicht der Übung des Verkehrs entspricht (5 Ob 47/81 EvBl 1982/60 = MietSlg 33.466/29 - Teilung einer Wohnung in drei Kleinwohnungen; RIS-Justiz RS0083375).

2.4.5 In erster Instanz hat die Antragstellerin ihr wichtiges Interesse an der beabsichtigten Teilung iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten begründet. Insofern ist sie auf die ständige Rechtsprechung zu verweisen, wonach das wichtige Interesse iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG über das selbstverständliche Interesse des Eigentümers an einer Wertsteigerung seines Objekts - hier durch Abverkauf von 70 neu zu schaffenden, selbständigen Kfz-Abstellplätzen - hinausgehen muss (RIS-Justiz RS0083341 [T2 und T4]). 2.4.5 In erster Instanz hat die Antragstellerin ihr wichtiges Interesse an der beabsichtigten Teilung iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten begründet. Insofern ist sie auf die ständige Rechtsprechung zu verweisen, wonach das wichtige Interesse iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG über das selbstverständliche Interesse des Eigentümers an einer Wertsteigerung seines Objekts - hier durch Abverkauf von 70 neu zu schaffenden, selbständigen Kfz-Abstellplätzen - hinausgehen muss (RIS-Justiz RS0083341 [T2 und T4]).

3. Daraus folgt zusammengefasst, dass dem Revisionsrekurs schon deshalb nicht Folge zu geben ist, weil die beabsichtigte Teilung der Garage der Antragstellerin in 70 selbständige Kfz-Abstellplätze dem § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu unterstellen ist, jedoch weder der Übung des Verkehrs noch einem von der Antragstellerin nachgewiesenen wichtigen Interesse entspricht. Darauf, ob nicht überdies aus den von den Vorinstanzen genannten Gründen durch die Neuschaffung von Allgemeinflächen die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des 97. Antragsgegners iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu bejahen wäre, muss daher nicht näher eingegangen werden. 3. Daraus folgt zusammengefasst, dass dem Revisionsrekurs schon deshalb nicht Folge zu geben ist, weil die beabsichtigte Teilung der Garage der Antragstellerin in 70 selbständige Kfz-Abstellplätze dem Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu unterstellen ist, jedoch weder der Übung des Verkehrs noch einem von der Antragstellerin nachgewiesenen wichtigen Interesse entspricht. Darauf, ob nicht überdies aus den von den Vorinstanzen genannten Gründen durch die Neuschaffung von Allgemeinflächen die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des 97. Antragsgegners iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zu bejahen wäre, muss daher nicht näher eingegangen werden.

4. Es entspricht der Billigkeit, dass die Antragstellerin dem Antragsgegner dessen Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen hat (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG). 4. Es entspricht der Billigkeit, dass die Antragstellerin dem Antragsgegner dessen Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen hat (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E101020

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:E101020

Im RIS seit

01.07.2012

Zuletzt aktualisiert am

08.02.2023

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