

TE OGH 2012/3/20 5Ob236/11h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin P*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. H***** S*****, 2. Mag. F***** B*****, 3. Mag. S***** G*****, 4. Dr. U***** S*****, 5. Dr. N***** S*****, ebendort, 6. T***** GmbH, *****, 7. H***** A***** P*****, 8. Mag. W***** O*****, 9. M***** W*****, 10. D*****gesellschaft mbH, *****, 11. Mag. R***** D*****, 12. E***** D*****, ebendort, 13. I***** R*****, 14. K***** S***** Privatstiftung, *****, 15. Mag. H***** K*****, 16. Dr. C***** P*****, 17. W***** P*****, ebendort, 18. E***** E***** W*****, 19. A***** P*****, 20. T***** O*****, 21. Dipl.-Ing. Dr. G***** P*****, 22. Dr. H***** P*****, ebendort, Erst- und Zweitantragsgegner vertreten durch Mag. Herbert Schaffler, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 16 Abs 2 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. September 2011, GZ 40 R 254/11s-24, mit dem infolge Rekurses der Erst- und Zweitantragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 28. Jänner 2011, GZ 4 Msch 9/09a-17, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin P*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. H***** S*****, 2. Mag. F***** B*****, 3. Mag. S***** G*****, 4. Dr. U***** S*****, 5. Dr. N***** S*****, ebendort, 6. T***** GmbH, *****, 7. H***** A***** P*****, 8. Mag. W***** O*****, 9. M***** W*****, 10. D*****gesellschaft mbH, *****, 11. Mag. R***** D*****, 12. E***** D*****, ebendort, 13. I***** R*****, 14. K***** S***** Privatstiftung, *****, 15. Mag. H***** K*****, 16. Dr. C***** P*****, 17. W***** P*****, ebendort, 18. E***** E***** W*****, 19. A***** P*****, 20. T***** O*****, 21. Dipl.-Ing. Dr. G***** P*****, 22. Dr. H***** P*****, ebendort, Erst- und Zweitantragsgegner vertreten durch Mag. Herbert Schaffler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. September 2011, GZ 40 R 254/11s-24, mit dem infolge Rekurses der Erst- und Zweitantragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 28. Jänner 2011, GZ 4 Msch 9/09a-17, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsgegner wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Antrag:

1. Die Antragsgegner haben die von der Antragstellerin beabsichtigten Änderungen an deren Wohnungseigentumsobjekten zu dulden wie folgt:

Vorverlegen der Wohnungseingangstüre unter Einbeziehen des zwischen den Wohnungseingangstüren der Wohnungen Top 3 und Top 4 gelegenen Gangteils in das damit entstehende Wohnungseigentumsobjekt Top 3-4 gemäß der angeschlossenen Urkunde (Grundrissplan .A).

Die Zustimmung sämtlicher Antragsgegner zu der genannten Änderung wird durch das Gericht ersetzt.
abgewiesen wird.

Die Antragstellerin ist schuldig, Erst- und Zweitantragsgegner die mit 1.902,12 EUR bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz (darin 317,03 EUR USt und 38 EUR Barauslagen) und die mit 800,51 EUR bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin 108,75 EUR USt und 148 EUR Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Antragstellerin ist weiters schuldig, den Erst- und Zweitantragsgegnern die mit 672,14 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin 75,02 EUR USt und 222 EUR Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Wohnungseigentümerin aller drei im 1. Stock des Hauses ***** in ***** gelegenen Wohnungen Top Nr 2, 3 und 4.

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

Während im ursprünglichen Ausführungsplan in jedem Stockwerk des Hauses links und rechts des Stiegenaufgangs Flächen vorhanden waren, in denen sich die jeweiligen Eingangstüren zu den Wohnungen befanden, erfolgte die Bauausführung derart, dass mit Ausnahme des hier verfahrensgegenständlichen 1. Stockwerks in sämtlichen Stockwerken jeweils nur eine solche Fläche hergestellt wurde und die zweite „Gangausbuchtung“ nicht errichtet wurde.

Die Antragstellerin, die eine Wohnungszusammenlegung von Top Nr 3 und 4 und damit einhergehend die Vorverlegung einer gemeinsamen Wohnungseingangstür ident zu den Stockwerken 2 bis 6 plante, versuchte zunächst außergerichtlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer dazu und zur Einbeziehung eines geringfügigen Teils der Gangfläche (ca 2 m²) zu erlangen, wobei sie auch anbot, hierfür in den Reparaturfonds des Hauses einen einmaligen Betrag von 5.000 EUR einzubringen.

Einstimmigkeit wurde nicht hergestellt.

Es steht nicht fest, dass der Ehemann der Geschäftsführerin der Antragstellerin einer Zusammenlegung der Wohnungen aufgrund körperlicher Behinderung bedürfte.

Es steht auch nicht fest, dass durch die von der Antragstellerin geplante Maßnahme und die daraus resultierende Verkleinerung des Stiegenabsatzes um ca 2 m² eine Behinderung von Transportmöglichkeiten im Haus bewirkt würde.

Die Geschäftsführerin der Antragstellerin bewohnt mit ihrem Ehegatten die Wohnungen im 1. Stock des Hauses.

Mit dem verfahrenseinleitenden, auf § 16 Abs 2 WEG gestützten Antrag begehrt die Antragstellerin, die Zustimmung von ihrem Vorhaben widersprechenden Wohnungseigentümern zu der von ihr beabsichtigten Zusammenlegung der Wohnungen Top Nr 3 und 4 durch Einbeziehung eines Gangteils und Anbringung einer neuen gemeinsamen Wohnungseingangstür, zu ersetzen. Sie brachte vor, dass die beabsichtigte Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bewirke, ebensowenig eine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen zur Folge habe und die beabsichtigte Änderung auch der Übung des Verkehrs entspreche. Sie diene auch ihrem wichtigen Interesse, weil ihr Ehemann aufgrund seiner körperlichen Behinderung auf die Zusammenlegung der Wohnungen angewiesen sei. In sämtlichen anderen Stockwerken des Hauses sei ein derartiger Zustand, wie von ihr nunmehr beabsichtigt, auch schon im Zuge der Bauausführung hergestellt worden. Mit dem verfahrenseinleitenden, auf Paragraph 16, Absatz 2, WEG gestützten Antrag begehrt die Antragstellerin, die Zustimmung von ihrem Vorhaben widersprechenden Wohnungseigentümern zu der von ihr beabsichtigten Zusammenlegung der Wohnungen Top Nr 3 und 4 durch Einbeziehung eines Gangteils und Anbringung einer neuen gemeinsamen Wohnungseingangstür, zu ersetzen. Sie brachte vor, dass die beabsichtigte Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen

Wohnungseigentümer bewirke, ebensowenig eine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen zur Folge habe und die beabsichtigte Änderung auch der Übung des Verkehrs entspreche. Sie diene auch ihrem wichtigen Interesse, weil ihr Ehemann aufgrund seiner körperlichen Behinderung auf die Zusammenlegung der Wohnungen angewiesen sei. In sämtlichen anderen Stockwerken des Hauses sei ein derartiger Zustand, wie von ihr nunmehr beabsichtigt, auch schon im Zuge der Bauausführung hergestellt worden.

Die Erst- und Zweitantragsgegner und andere Wohnungseigentümer widersprachen dem Änderungsbegehren und beantragten dessen Abweisung. Schutzwürdige Interessen von Wohnungseigentümern würden dadurch beeinträchtigt, dass durch eine Einengung des Gangs der Transport von Gegenständen und Krankentransporte erheblich behindert würden. Auch komme der Geschäftsführerin der Antragstellerin kein eigenes wichtiges Interesse an der Änderung zu.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen verpflichtete das Erstgericht die Antragsgegner, das Vorverlegen der Eingangstür, die Einbeziehung des zwischen den Türen der Wohnungen Top Nr 3 und 4 gelegenen Gangteils und die Verbindung der Wohnungen zu dulden.

Weder sei mit der beabsichtigten Änderung eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer verbunden. Auch sei keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Hauses zu erwarten noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen die Folge. Mit der beabsichtigten Änderung werde nur jener Zustand hergestellt, der in den anderen Stockwerken des Hauses aufgrund unbeanstandet gebliebener Einreichpläne hergestellt worden sei.

Würden für Änderungen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, müssten solche Änderungen entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.

Die Zusammenlegung unter Inanspruchnahme des strittigen Gangteils entspreche jedenfalls im streitgegenständlichen Haus der Übung des Verkehrs.

Dem dagegen von Erst- und Zweitantragsgegner erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Rekursgericht verneinte das Vorliegen des von den Antragsgegnern behaupteten Versagungsgrundes der Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen, konkret die Gefahr für die Sicherheit von Personen. Feststellungen, die solche rechtlichen Schlussfolgerungen zuließen, habe das Erstgericht nicht getroffen. Durch die Reduzierung der allgemeinen Gangfläche werde schon deshalb kein Fluchtweg (über das Stiegenhaus) beeinträchtigt, weil es dabei nur um einen Gangteil gehe, der als „Sackgasse“ zu den Objekten der Antragstellerin führe. Sekundäre Feststellungsmängel lägen nicht vor, weil ohnedies beurteilt werden könne, dass das konkrete flächenmäßige Ausmaß der Veränderung ca 2 m² (2,12 m²) betrage. Argumente, warum gerade im 1. Stock vor den Eingangstüren der Wohnungen Top Nr 3 und 4 ein „Auffanglager“ im Ausmaß von 2,12 m² erforderlich oder sinnvoll sei, könnten die Antragsgegner nicht liefern.

Zutreffend sei, dass die Inanspruchnahme des allgemeinen Teils der Liegenschaft auf Dauer ausgerichtet sei, was aber nicht dazu führe, dass eine solche Änderung keinesfalls zu dulden sei. § 16 Abs 2 Z 2 WEG lasse es nicht zu, die Inanspruchnahme allgemeiner Teile bloß auf eine vorübergehende Inanspruchnahme solcher Teile zu reduzieren. Gerade bei baulichen Veränderungen iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG gehe es in der Regel um auf Dauer ausgerichtete Maßnahmen. Zutreffend sei, dass die Inanspruchnahme des allgemeinen Teils der Liegenschaft auf Dauer ausgerichtet sei, was aber nicht dazu führe, dass eine solche Änderung keinesfalls zu dulden sei. Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG lasse es nicht zu, die Inanspruchnahme allgemeiner Teile bloß auf eine vorübergehende Inanspruchnahme solcher Teile zu reduzieren. Gerade bei baulichen Veränderungen iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gehe es in der Regel um auf Dauer ausgerichtete Maßnahmen.

Aus der Entscheidung 5 Ob 279/08b (= wobl 2009/86 [Vonkilch]) lasse sich nichts Gegenteiliges entnehmen, wenn auch nach dem dortigen Sachverhalt die Inanspruchnahme allgemeiner Teile durch Benützungsregelung getragen und daher nicht auf Dauer konzipiert gewesen sei.

Weil die Antragstellerin ein ursprünglich behauptetes eigenes wichtiges Interesse an der Änderung nicht erweisen habe können, bleibe entscheidend, ob die beabsichtigte Änderung der Übung des Verkehrs entspreche. Ob der in Anspruch genommene Gangteil nun 1,96 m² oder 2,12 m² betrage, sei wegen der Geringfügigkeit des Unterschieds nicht klärungsbedürftig.

Für die Frage der Verkehrsüblichkeit der betreffenden Maßnahme sei immer die konkrete Änderung unter Berücksichtigung der bestimmten Beschaffenheit des betreffenden Hauses und seines Umfelds maßgeblich. Aus der festgestellten Tatsache, dass im 3. und 4. Stock des Hauses im Wesentlichen jener Bauzustand bestehe, wie er von der Antragstellerin nun für den 1. Stock angestrebt werde, lasse sich im Zusammenhang mit dem geringen Ausmaß des in Anspruch genommenen Gangteils und der allgemeinen Erwägung, dass die Zusammenlegung von benachbarten WE-Objekten bei Eigentümeridentität im Vordergrund stehe, die Verkehrsüblichkeit der Maßnahme bejahen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil die Entscheidung von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängt.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs (unrichtig als „Revision“ bezeichnet) der Erst- und Zweitantragsgegner mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Antragsabweisung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin hat sich trotz der ihr eingeräumten Möglichkeit am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsgegner ist zulässig, weil der hier zu beurteilende Sachverhalt infolge seiner Typizität und Häufigkeit Anlass zu grundlegenden Aussagen über den Begriff der Ortsüblichkeit solcher Änderungsbegehren bietet.

Der Revisionsrekurs ist auch im Sinn des in ihm gestellten Abänderungsbegehrens berechtigt.

1. Behauptungs- und beweispflichtig dafür, dass ihre schutzwürdigen Interessen beeinträchtigt sind oder die Sicherheit von Personen im Haus gefährdet ist, und insofern schon die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu verneinen wären, sind die der Änderung widersprechenden Wohnungseigentümer (RIS-Justiz RS0082993). 1. Behauptungs- und beweispflichtig dafür, dass ihre schutzwürdigen Interessen beeinträchtigt sind oder die Sicherheit von Personen im Haus gefährdet ist, und insofern schon die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zu verneinen wären, sind die der Änderung widersprechenden Wohnungseigentümer (RIS-Justiz RS0082993).

Einer Änderung steht dabei nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer entgegen, sondern nur wesentliche Beeinträchtigungen, die die Interessen der anderen Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lassen, dass ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf Änderungen iSd § 16 Abs 2 WEG zurückzustehen hat (RIS-Justiz RS0083236). Einer Änderung steht dabei nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer entgegen, sondern nur wesentliche Beeinträchtigungen, die die Interessen der anderen Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lassen, dass ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf Änderungen iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG zurückzustehen hat (RIS-Justiz RS0083236).

2. Die von den Antragsgegnern ins Treffen geführten Beeinträchtigungen lassen sich dahin zusammenfassen, dass einerseits Flucht- und Transportwege behindert würden, und andererseits ihnen in Zukunft und auf Dauer die Benützung einer Allgemeinfläche im Ausmaß von ca 2 m² entzogen werde.

Dass durch die geplante Maßnahme weder Transport- noch Fluchtwege beeinträchtigt werden, weil es um eine Fläche geht, die nur zum Erreichen der Wohnung Top 3 Verwendung findet, geht aus den maßgeblichen Feststellungen eindeutig hervor.

3. Soweit die Revisionsrekurswerber meinen, ein Wohnungseigentümer sei gemäß § 16 Abs 2 WEG nur zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt berechtigt, keineswegs aber zu einer dauernden Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft, ist Folgendes klarzustellen: 3. Soweit die Revisionsrekurswerber meinen, ein Wohnungseigentümer sei gemäß Paragraph 16, Absatz 2, WEG nur zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt berechtigt, keineswegs aber zu einer dauernden Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft, ist Folgendes klarzustellen:

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG erfasst schon nach seinem Wortlaut Änderungen, bei denen auch allgemeine Teile der Liegenschaft „in Anspruch genommen“ werden. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats, dass der Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG weit auszulegen ist, demnach auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft erfasst sind. Es sind sogar Fälle denkbar, in denen ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft

betroffen sind (RIS-Justiz RS0083108 [T1]; 5 Ob 213/04s), wobei es nicht darauf ankommt, ob der Antragsteller am betreffenden Teil der Liegenschaft bereits über ein Benützungsrecht verfügte. Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG erfasst schon nach seinem Wortlaut Änderungen, bei denen auch allgemeine Teile der Liegenschaft „in Anspruch genommen“ werden. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats, dass der Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG weit auszulegen ist, demnach auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft erfasst sind. Es sind sogar Fälle denkbar, in denen ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind (RIS-Justiz RS0083108 [T1]; 5 Ob 213/04s), wobei es nicht darauf ankommt, ob der Antragsteller am betreffenden Teil der Liegenschaft bereits über ein Benützungsrecht verfügte.

In der Frage der Zulässigkeit der Inanspruchnahme allgemeiner Teile wurde immer der Umfang des Eingriffs als entscheidend für die Interessenbeeinträchtigung der anderen Miteigentümer angesehen. Grundsätzlich gilt, dass jegliche Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft möglichst gering zu halten ist (vgl 5 Ob 24/08b wobl 2008/4; 5 Ob 47/06g wobl 2006/96 [Call]; 5 Ob 22/80 MietSlg 32.486; 5 Ob 261/99i MietSlg 52.540). Schwerwiegende Eingriffe in das Allgemeingut (vgl dazu Hausmann, Zum Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, ecolex 1995, 321 ff) wurden als berechtigten Interessen der übrigen Miteigentümer zuwiderlaufend angesehen (5 Ob 275/05k Zak 2006/360, 213 mwN). In der Frage der Zulässigkeit der Inanspruchnahme allgemeiner Teile wurde immer der Umfang des Eingriffs als entscheidend für die Interessenbeeinträchtigung der anderen Miteigentümer angesehen. Grundsätzlich gilt, dass jegliche Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft möglichst gering zu halten ist (vergleiche 5 Ob 24/08b wobl 2008/4; 5 Ob 47/06g wobl 2006/96 [Call]; 5 Ob 22/80 MietSlg 32.486; 5 Ob 261/99i MietSlg 52.540). Schwerwiegende Eingriffe in das Allgemeingut (vergleiche dazu Hausmann, Zum Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, ecolex 1995, 321 ff) wurden als berechtigten Interessen der übrigen Miteigentümer zuwiderlaufend angesehen (5 Ob 275/05k Zak 2006/360, 213 mwN).

4. Eine durch welche Baumaßnahmen auch immer hergestellte Zusammenlegung zweier Wohnungen bewirkt grundsätzlich, dass deren bauliche Abgeschlossenheit verloren geht, was allerdings nur im Fall der Eigentümerschiedenheit der zusammenzulegenden Wohnungen einer Genehmigung nach § 16 Abs 2 WEG entgegensteht (5 Ob 38/08m; 5 Ob 162/10z). Hingegen ist die Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten im Fall der Eigentümeridentität, die spätestens bei Verbücherung vorliegen muss, im Prinzip zulässig und genehmigungsfähig (5 Ob 279/08b wobl 2009/46 [Vonkilch]; T. Hausmann aaO). In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall einer Wohnungszusammenlegung war die Inanspruchnahme eines Gangteils (dort 1 1/2 m²) nicht auf Dauer konzipiert, weil sie nur von einer Benützungsregelung getragen war. 4. Eine durch welche Baumaßnahmen auch immer hergestellte Zusammenlegung zweier Wohnungen bewirkt grundsätzlich, dass deren bauliche Abgeschlossenheit verloren geht, was allerdings nur im Fall der Eigentümerschiedenheit der zusammenzulegenden Wohnungen einer Genehmigung nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG entgegensteht (5 Ob 38/08m; 5 Ob 162/10z). Hingegen ist die Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten im Fall der Eigentümeridentität, die spätestens bei Verbücherung vorliegen muss, im Prinzip zulässig und genehmigungsfähig (5 Ob 279/08b wobl 2009/46 [Vonkilch]; T. Hausmann aaO). In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall einer Wohnungszusammenlegung war die Inanspruchnahme eines Gangteils (dort 1 1/2 m²) nicht auf Dauer konzipiert, weil sie nur von einer Benützungsregelung getragen war.

5. Das führt zu der im vorliegenden Fall entscheidenden Frage der Verkehrsüblichkeit der beabsichtigten Wohnungszusammenlegung unter Einbeziehung eines Gangteils durch die Antragstellerin:

Was verkehrsüblich iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG ist, bestimmt sich zunächst schon nach allgemeiner Lebenserfahrung und im Weiteren danach, ob die konkrete Änderung unter Berücksichtigung der bestimmten Beschaffenheit des betreffenden Hauses und seines Umfelds als üblich anzusehen ist (5 Ob 167/10k Zak 2010/765, 436; 5 Ob 70/11x Zak 2011/478, 256). Es greift allerdings zu kurz, die baulichen Gegebenheiten in einem konkreten Haus, hier die Lage verschiedener Eingangstüren, zum Maßstab der Verkehrsüblichkeit beabsichtigter Veränderungen zu erheben. Nur dies hat die Antragstellerin als Begründung für die Verkehrsüblichkeit herangezogen. Was verkehrsüblich iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG ist, bestimmt sich zunächst schon nach allgemeiner Lebenserfahrung und im Weiteren danach, ob die konkrete Änderung unter Berücksichtigung der bestimmten Beschaffenheit des betreffenden Hauses und seines Umfelds als üblich anzusehen ist (5 Ob 167/10k Zak 2010/765, 436; 5 Ob 70/11x Zak 2011/478, 256). Es

greift allerdings zu kurz, die baulichen Gegebenheiten in einem konkreten Haus, hier die Lage verschiedener Eingangstüren, zum Maßstab der Verkehrsüblichkeit beabsichtigter Veränderungen zu erheben. Nur dies hat die Antragstellerin als Begründung für die Verkehrsüblichkeit herangezogen.

6. Die von der Antragstellerin beabsichtigte Änderung ist daher nicht genehmigungsfähig, weshalb in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen und Stattgebung des Revisionsrekurses der Erst- und Zweitantragsgegner ihr Antrag abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 16 MRG. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E100717

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:00500B00236.11H.0320.000

Im RIS seit

30.05.2012

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2014

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