jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/8/26 5Ob38/08m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.08.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Ing. Hartfried C*****, 2.) Janja M*****, 3.) Barbara B*****, 4.) Dr. Jürgen B*****, ebendort, 5.) Mag. Bernhard D*****, 6.) Monika C*****, 7.) Tatjana S*****, 8.) Erich W*****, 9.) Anka K*****, Erst, Dritt- und Viertantragsteller vertreten durch Dr. Thomas Juhen, Rechtsanwalt in Innsbruck, Zweit-, Fünft- bis Siebent- und Neuntantragsteller vertreten durch Dr. Erich Kafka, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Hildegard M*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, unter Beteiligung der Miteigentümer DI Sinan K***** und DI Azra K*****, beide *****, wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG iVm § 16 WEG, §§ 834 f ABGB, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. September 2007, GZ 39 R 113/07t-49, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 5. Jänner 2007, GZ 22 Msch 6/04v-43, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Ing. Hartfried C*****, 2.) Janja M*****, 3.) Barbara B*****, 4.) Dr. Jürgen B*****, ebendort, 5.) Mag. Bernhard D*****, 6.) Monika C*****, 7.) Tatjana S*****, 8.) Erich W*****, 9.) Anka K*****, Erst, Dritt- und Viertantragsteller vertreten durch Dr. Thomas Juhen, Rechtsanwalt in Innsbruck, Zweit-, Fünft- bis Siebent- und Neuntantragsteller vertreten durch Dr. Erich Kafka, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Hildegard M*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, unter Beteiligung der Miteigentümer DI Sinan K***** und DI Azra K*****, beide *****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, WEG, Paragraphen 834, f ABGB, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. September 2007, GZ 39 R 113/07t-49, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 5. Jänner 2007, GZ 22 Msch 6/04v-43, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller, die Antragsgegnerin und die weiteren Verfahrensbeteiligten sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****, Grundstücksadresse H*****.

Das Haus steht teilweise im Wohnungseigentum, teilweise im schlichten Miteigentum. An jenen Wohnungen, an denen kein Wohnungseigentum begründet ist, sind durch Benützungsregelungen diversen Wohnungseigentümern, betreffend die Wohnungen top Nr 11 und 12 aber auch bloß schlichten Miteigentümern ausschließliche Benützungsrechte zugewiesen.

Die Antragsteller sind durchwegs Wohnungseigentümer; die schlichten Miteigentümer K***** mit Benützungsrechten an top Nr 11 und 12 haben den verfahrenseinleitenden Antrag zurückgezogen und wurden in der Folge als Verfahrensbeteiligte dem Verfahren beigezogen.

Die Antragsgegnerin ist schlichte Miteigentümerin. Ihr sind durch Benützungsvereinbarung die Topnummern 5 und 6 (beide im schlichten Miteigentum) im Erdgeschoß zur ausschließlichen Benützung zugeordnet.

Auch der Keller steht teilweise im Wohnungseigentum. Der rechtliche Status der Werkstatt A ist ungeklärt.

Nach einer am 20. 1. 2002 stattgefundenen Eigentümerversammlung, bei der von den Mit- und Wohnungseigentümern sämtliche verfahrensgegenständlichen Änderungen besprochen wurden, wurden im Weg des Umlaufverfahrens allen Mit- und Wohnungseigentümern Bestandpläne zur Unterfertigung vorgelegt, in denen die beabsichtigten Änderungen verzeichnet waren.

Sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Antragsgegnerin unterfertigten diese Einreichpläne.

Die Einreichpläne sehen folgende Änderungen vor:

In das Wohnungseigentumsobjekt top 2 soll ein Gang-WC ohne Gangfläche einbezogen werden.

In das Wohnungseigentumsobjekt top 7 und 8 wurden bereits zwei Gang-WCs ohne Gangfläche einbezogen.

Beim Wohnungseigentumsobjekt top 9 und 10 soll eine Gangtür verschlossen werden.

Das Wohnungseigentumsobjekt top 13 soll mit der im schlichten Miteigentum stehenden Wohnung top 14 verbunden werden, indem ein Gangteil samt Gangfenster integriert und das neben top 14 liegende Gang-WC ohne Gangfläche in top 14 einbezogen wird.

In das Wohnungseigentumsobjekt top 15 soll ein Gang-WC neben top 15 ohne Gangfläche einbezogen und die Gangtür von top 16 verschlossen werden.

Das Wohnungseigentumsobjekt top 17 soll mit top 18, das im schlichten Miteigentum steht, durch Einbeziehung einer Gangfläche und eines Gang-WCs verbunden werden.

Das Wohnungseigentumsobjekt top 22 soll mit top 23, das im schlichten Miteigentum steht, verbunden werden, indem das Gang-WC neben top 22 ohne Gangfläche in top 22 einbezogen und die Gangtür von top 23 zugemauert wird.

Das Wohnungseigentumsobjekt top 24 soll mit top 25, das im schlichten Miteigentum steht, durch Einbeziehung eines Gangteils samt Gangfenster und Gang-WC verbunden werden.

Die Wohnungseigentumsobjekte B, C und D im Keller sollen durch Mauern vom allgemeinen Teil des Kellers abgetrennt werden. Bei der Werkstatt A (Status ungeklärt) soll ebenfalls eine Abmauerung vorgenommen werden.

Die Topnummern 11 und 12, die beide im schlichten Miteigentum stehen, sind bereits durch Einbeziehung einer Gangfläche samt Gangfenster und Gang-WC verbunden.

In jedem Stockwerk soll nach Durchführung der Änderungen jeweils ein Gangfenster bestehen bleiben.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller, die von der Antragsgegnerin verweigerte Zustimmung zu jenen Einreichplänen zu ersetzen, die die beabsichtigten Änderungen ausweisen.

Als anspruchsbegründend brachten sie vor, die beabsichtigten Veränderungen seien durch einen wirksam zustandegekommenen Mehrheitsbeschluss, dem nur die Antragsgegnerin die Zustimmung verweigere, gedeckt. Die Einreichpläne seien von sämtlichen Miteigentümern mit Ausnahme der Antragsgegnerin unterfertigt worden. Die Voraussetzungen des § 16 WEG lägen vor. Es würden keinerlei schutzwürdige Interessen oder Rechte der

Antragsgegnerin beeinträchtigt. Die Maßnahmen dienten dazu, Wohnungseigentum am gesamten Haus begründen zu können. Im Übrigen entspreche die Einbeziehung von Gangteilen und Gang-WCs in jene Wohnungen, die bereits im Wohnungseigentum stünden bzw an denen ein ausschließliches Nutzungsrecht begründet sei, der Übung des Verkehrs.Als anspruchsbegründend brachten sie vor, die beabsichtigten Veränderungen seien durch einen wirksam zustandegekommenen Mehrheitsbeschluss, dem nur die Antragsgegnerin die Zustimmung verweigere, gedeckt. Die Einreichpläne seien von sämtlichen Miteigentümern mit Ausnahme der Antragsgegnerin unterfertigt worden. Die Voraussetzungen des Paragraph 16, WEG lägen vor. Es würden keinerlei schutzwürdige Interessen oder Rechte der Antragsgegnerin beeinträchtigt. Die Maßnahmen dienten dazu, Wohnungseigentum am gesamten Haus begründen zu können. Im Übrigen entspreche die Einbeziehung von Gangteilen und Gang-WCs in jene Wohnungen, die bereits im Wohnungseigentum stünden bzw an denen ein ausschließliches Nutzungsrecht begründet sei, der Übung des Verkehrs.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags, brachte vor, dass aus den vorgelegten Einreichplänen die Änderungen nicht erkennbar seien, und widersetzte sich den Änderungswünschen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft. Insbesondere komme keine Änderung an Objektteilen in Betracht, an denen bloß schlichtes Miteigentum bestehe. Nach § 16 WEG könnten diese Ansprüche nicht durchgesetzt werden.Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags, brachte vor, dass aus den vorgelegten Einreichplänen die Änderungen nicht erkennbar seien, und widersetzte sich den Änderungswünschen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft. Insbesondere komme keine Änderung an Objektteilen in Betracht, an denen bloß schlichtes Miteigentum bestehe. Nach Paragraph 16, WEG könnten diese Ansprüche nicht durchgesetzt werden.

Im zweiten Rechtsgang bestritt die Antragsgegnerin noch, dass ein wirksamer Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer zustandegekommen sei.

Das Erstgericht ersetzte mit Sachbeschluss die Zustimmung der Antragsgegnerin zu den aus den Einreichplänen Beilage A bis Beilage D und Beilage F ersichtlichen Änderungen.

In rechtlicher Hinsicht verneinte das Erstgericht eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern des Hauses hinsichtlich bestimmter baulicher Veränderungen. In der Hausversammlung vom 20. 2. 2002 sei darüber kein Beschluss gefasst worden. Jedoch seien zum damaligen Zeitpunkt sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer von den beabsichtigten Änderungen informiert worden. In der Folge sei es dann zu einem schriftlichen Umlaufbeschluss über die geplanten Änderungen gekommen, der als Mehrheitsbeschluss zu qualifizieren sei. Dieser Mehrheitsbeschluss sei, weil auch schlichte Miteigentümer davon erfasst seien, einer Überprüfung gemäß §§ 834, 835 ABGB zugänglich. Diese Prüfung ergebe, dass vom Standpunkt der Gesamtheit der Miteigentümer und unter Abwägung der gegenseitigen Interessen schon aufgrund der innerhalb der Gemeinschaft bestehenden Treuepflicht, die auch die Rücksichtnahme auf die Interessen der übrigen Teilnehmer erfordere, die Veränderungen als offenbar vorteilhaft zu qualifizieren seien. Das Abmauern und die Einbeziehung von Gangflächen in der gewünschten Art sei bei Sanierung von Altbauten als verkehrsüblich anzusehen. Die dadurch bewirkte Verringerung der natürlichen Belichtung und Lüftungsmöglichkeit sei im Verhältnis zur Wertsteigerung der einzelnen Objekte nicht nachteilig.In rechtlicher Hinsicht verneinte das Erstgericht eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern des Hauses hinsichtlich bestimmter baulicher Veränderungen. In der Hausversammlung vom 20. 2. 2002 sei darüber kein Beschluss gefasst worden. Jedoch seien zum damaligen Zeitpunkt sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer von den beabsichtigten Änderungen informiert worden. In der Folge sei es dann zu einem schriftlichen Umlaufbeschluss über die geplanten Änderungen gekommen, der als Mehrheitsbeschluss zu qualifizieren sei. Dieser Mehrheitsbeschluss sei, weil auch schlichte Miteigentümer davon erfasst seien, einer Überprüfung gemäß Paragraphen 834,, 835 ABGB zugänglich. Diese Prüfung ergebe, dass vom Standpunkt der Gesamtheit der Miteigentümer und unter Abwägung der gegenseitigen Interessen schon aufgrund der innerhalb der Gemeinschaft bestehenden Treuepflicht, die auch die Rücksichtnahme auf die Interessen der übrigen Teilnehmer erfordere, die Veränderungen als offenbar vorteilhaft zu qualifizieren seien. Das Abmauern und die Einbeziehung von Gangflächen in der gewünschten Art sei bei Sanierung von Altbauten als verkehrsüblich anzusehen. Die dadurch bewirkte Verringerung der natürlichen Belichtung und Lüftungsmöglichkeit sei im Verhältnis zur Wertsteigerung der einzelnen Objekte nicht nachteilig.

Soweit es sich um ausschließlich im Wohnungseigentum stehende Objekte handle, entsprächen die Änderungen jedenfalls der Übung des Verkehrs und stünden auch wichtige Interessen der Antragsgegnerin nicht entgegen. Es seien

also auch die Voraussetzungen des § 16 WEG verwirklicht.Soweit es sich um ausschließlich im Wohnungseigentum stehende Objekte handle, entsprächen die Änderungen jedenfalls der Übung des Verkehrs und stünden auch wichtige Interessen der Antragsgegnerin nicht entgegen. Es seien also auch die Voraussetzungen des Paragraph 16, WEG verwirklicht.

Die Benützungsvereinbarung stehe den geplanten Veränderungen ebenfalls nicht entgegen. Vielmehr berücksichtigten die Änderungen die dadurch vorliegende Vertragslage. Kein Eigentümer nehme dadurch eigenmächtig allgemeine Teile der Liegenschaft in Besitz. Soweit es sich um allgemeine Gangflächen und Gang-WCs handle, sei die Antragsgegnerin davon aufgrund der Lage ihrer Wohnung nicht unmittelbar betroffen.

Was die Errichtung von Abmauerungen im Keller betreffe, stünden die entsprechenden Objekte im Wohnungseigentum des Erstantragstellers. Sein wichtiges Interesse im Sinn des § 16 WEG bestehe darin, diese Kellerräumlichkeiten von einem sonst allen übrigen Miteigentümern frei zugänglichen Hauskeller abzugrenzen. Dadurch würden berücksichtigungswürdige Interessen anderer Eigentümer nicht beeinträchtigt.Was die Errichtung von Abmauerungen im Keller betreffe, stünden die entsprechenden Objekte im Wohnungseigentum des Erstantragstellers. Sein wichtiges Interesse im Sinn des Paragraph 16, WEG bestehe darin, diese Kellerräumlichkeiten von einem sonst allen übrigen Miteigentümern frei zugänglichen Hauskeller abzugrenzen. Dadurch würden berücksichtigungswürdige Interessen anderer Eigentümer nicht beeinträchtigt.

Einem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab dasGericht zweiter Instanz nicht Folge.

Die Bestimmung des § 16 WEG hinsichtlich der Durchführung von Änderungen stehe nur den Wohnungseigentümern zur Verfügung. Die schlichten Miteigentümer hingegen seien auf die Regelungen des ABGB beschränkt, auch wenn sie gleichzeitig Wohnungseigentümer seien.Die Bestimmung des Paragraph 16, WEG hinsichtlich der Durchführung von Änderungen stehe nur den Wohnungseigentümern zur Verfügung. Die schlichten Miteigentümer hingegen seien auf die Regelungen des ABGB beschränkt, auch wenn sie gleichzeitig Wohnungseigentümer seien.

Doch seien im Ergebnis sowohl die Voraussetzungen des§ 16 WEG als auch des § 834 ABGB zu bejahen. Weder der Umstand, dass für einzelne Objekte Benützungsvereinbarungen getroffen seien, noch dass einzelne Änderungen bereits durchgeführt worden seien, stehe der Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin entgegen.Doch seien im Ergebnis sowohl die Voraussetzungen des Paragraph 16, WEG als auch des Paragraph 834, ABGB zu bejahen. Weder der Umstand, dass für einzelne Objekte Benützungsvereinbarungen getroffen seien, noch dass einzelne Änderungen bereits durchgeführt worden seien, stehe der Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin entgegen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung nicht zu klären seien.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinn einer Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags.

Von der ihnen eingeräumten Möglichkeit, eine Revisionsrekursbeantwortung zu erstatten, haben die Erst-, Dritt- und Viertantragsteller Gebrauch gemacht und beantragt, den außerordentlichen Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist zulässig, weil das Rekursgericht den in der geforderten Zustimmung zu den geplanten Änderungen gelegenen Verfügungsgehalt nicht ausreichend beachtet hat.

Der Revisionsrekurs ist im Sinn des in jedem Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Die Revisionsrekurswerberin hält dem rekursgerichtlichen Sachbeschluss unrichtige rechtliche Beurteilung vor, weil durch die Anwendung der §§ 834 f ABGB anstelle der „strengeren Kriterien" des § 16 WEG die Antragsgegnerin benachteiligt worden sei. Richtigerweise hätte die Sachlage nach § 16 WEG beurteilt werden müssen, welche Beurteilung zugunsten der Antragsgegnerin im Sinn einer Abweisung des Änderungsbegehrens ausgefallen wäre.Die Revisionsrekurswerberin hält dem rekursgerichtlichen Sachbeschluss unrichtige rechtliche Beurteilung vor, weil durch die Anwendung der Paragraphen 834, f ABGB anstelle der „strengeren Kriterien" des Paragraph 16, WEG die

Antragsgegnerin benachteiligt worden sei. Richtigerweise hätte die Sachlage nach Paragraph 16, WEG beurteilt werden müssen, welche Beurteilung zugunsten der Antragsgegnerin im Sinn einer Abweisung des Änderungsbegehrens ausgefallen wäre.

In Wahrheit entstehe nämlich eine Wertsteigerung nur bei jenen Objekten, in die Gangflächen und Gang-WCs einbezogen würden. Die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer hätten hingegen den Nachteil geringerer Gangflächen mit geringerer Belichtung, weil auch die Gangfenster in die Abmauerung einbezogen würden.

Die geplanten Umbaumaßnahmen seien auch von §§ 834 f ABGB nicht gedeckt. Eine nachträgliche Genehmigung bereits durchgeführter Änderungen sei auch nicht zulässig.Die geplanten Umbaumaßnahmen seien auch von Paragraphen 834, f ABGB nicht gedeckt. Eine nachträgliche Genehmigung bereits durchgeführter Änderungen sei auch nicht zulässig.

Im Weiteren hält die Antragsgegnerin daran fest, dass ein wirksamer Mehrheitsbeschluss nicht zustandegekommen sei und die bestehenden Benützungsregelungen einer positiven Entscheidung entgegenstehen.

Dazu hat der erkennende Senat erwogen:

Zunächst bestehen keine Bedenken gegen die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen, dass durch ein Umlaufverfahren (Versendung der Einreichpläne zur Unterschrift nach vorheriger Information über die geplanten Änderungen) ein Mehrheitsbeschluss über die geplanten Änderungen zustandegekommen ist. Die Antragsgegnerin kann dagegen auch nichts Stichhältiges ins Treffen führen.

Dennoch ist, wie noch auszuführen sein wird, die Reichweite dieser Beschlussfassung beschränkt, weil davon auch Verfügungen im Sinn des § 828 ABGB umfasst sind, die der Einstimmigkeit bedürfen.Dennoch ist, wie noch auszuführen sein wird, die Reichweite dieser Beschlussfassung beschränkt, weil davon auch Verfügungen im Sinn des Paragraph 828, ABGB umfasst sind, die der Einstimmigkeit bedürfen.

Der Großteil des Änderungsbegehrens ist nicht unter §§ 834 f ABGB zu subsumieren. Es handelt sich nämlich bei der baulichen und rechtlichen Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten mit solchen, die im schlichten Miteigentum aller stehen, nicht um die Wahrnehmung gemeinschaftlicher Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts, sondern um substanzielle tatsächliche und rechtliche Änderungen, bei denen die fehlende Zustimmung eines Teilhabers nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden kann (vgl RIS-Justiz RS0117159). Diese begehrten Änderungen betreffen Verfügungsrechte der Miteigentümer. Die Voraussetzungen des§ 834 ABGB wären nur dann zu prüfen, wenn von der Zusammenlegung Gemeinschaftsflächen aller Mit- und Wohnungseigentümer betroffen wären (vgl 5 Ob 150/92 = WoBl 1993/137; RIS-Justiz RS0117159 ua).Der Großteil des Änderungsbegehrens ist nicht unter Paragraphen 834, f ABGB zu subsumieren. Es handelt sich nämlich bei der baulichen und rechtlichen Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten mit solchen, die im schlichten Miteigentum aller stehen, nicht um die Wahrnehmung gemeinschaftlicher Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts, sondern um substanzielle tatsächliche und rechtliche Änderungen, bei denen die fehlende Zustimmung eines Teilhabers nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden kann vergleiche RIS-Justiz RS0117159). Diese begehrten Änderungen betreffen Verfügungsrechte der Miteigentümer. Die Voraussetzungen des Paragraph 834, ABGB wären nur dann zu prüfen, wenn von der Zusammenlegung Gemeinschaftsflächen aller Mit- und Wohnungseigentümer betroffen wären vergleiche 5 Ob 150/92 = WoBl 1993/137; RIS-Justiz RS0117159 ua).

Damit erweist sich eine Genehmigung der Zusammenlegung der in Sondernutzung des Ehepaares K***** stehenden Wohnungen top Nr 11 und 12 durch gerichtliche Genehmigung als unmöglich. Die Betreffenden sind nur schlichte Miteigentümer ausgestattet mit obligatorischen Benützungsrechten an diesen Objekten. Ihnen steht nicht nur das Änderungsrecht nach § 16 WEG nicht zu, sondern auch keine Antragslegitimation in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG (vgl 5 Ob 150/92 = WoBl 1993/137 [Call]; 1 Ob 47/04z ua).Damit erweist sich eine Genehmigung der Zusammenlegung der in Sondernutzung des Ehepaares K***** stehenden Wohnungen top Nr 11 und 12 durch gerichtliche Genehmigung als unmöglich. Die Betreffenden sind nur schlichte Miteigentümer ausgestattet mit obligatorischen Benützungsrechten an diesen Objekten. Ihnen steht nicht nur das Änderungsrecht nach Paragraph 16, WEG nicht zu, sondern auch keine Antragslegitimation in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG vergleiche 5 Ob 150/92 = WoBl 1993/137 [Call]; 1 Ob 47/04z ua).

Dass die Miteigentümer K***** ihren entsprechenden verfahrenseinleitenden Antrag zurückgezogen haben, hat keine Bedeutung, wurde er doch von den nunmehrigen Erst- bis Neuntantragstellern, die sämtliche Wohnungseigentümer sind, aufrecht erhalten. Auch ihnen steht, wie ausgeführt, ohne Zustimmung der Antragsgegnerin kein Verfügungsrecht zu. Ein solches wäre im streitigen Verfahren durchzusetzen, wo allenfalls § 834 ABGB sinngemäß angewendet werden kann (vgl 1 Ob 250/05d).Dass die Miteigentümer K***** ihren entsprechenden verfahrenseinleitenden Antrag zurückgezogen haben, hat keine Bedeutung, wurde er doch von den nunmehrigen Erst- bis Neuntantragstellern, die sämtliche Wohnungseigentümer sind, aufrecht erhalten. Auch ihnen steht, wie ausgeführt, ohne Zustimmung der Antragsgegnerin kein Verfügungsrecht zu. Ein solches wäre im streitigen Verfahren durchzusetzen, wo allenfalls Paragraph 834, ABGB sinngemäß angewendet werden kann vergleiche 1 Ob 250/05d).

Was das Änderungsbegehren der antragstellenden Wohnungseigentümer betrifft, gilt Gleiches, soweit sie mit ihren im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen daneben liegende, im schlichten Miteigentum aller stehende Wohnungen verbinden wollen, mögen ihnen an diesen Wohnungen auch ausschließliche Benützungsrechte zustehen.

Die Rechtsprechung hat zwar den Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG extensiv ausgelegt und damit Änderungsbegehren auch hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft für zulässig angesehen, soweit dies einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dient, und zwar in besonders gelagerten Fällen selbst dann, wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind (vgl RIS-Justiz RS0083108; zuletzt 5 Ob 213/04s; 5 Ob 28/05m). So wurden etwa auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft gelegene PKW-Abstellplätze, die im Rahmen einer Benutzungsregelung einem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen waren, nach § 16 Abs 2 WEG beurteilt (vgl 5 Ob 299/99b = immolex 2000/105 = MietSlg 51.525; 5 Ob 58/99m [Gartenhäuschen auf zur alleinigen Nutzung überlassenen Gartenflächen]). Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um die Benützung allgemeiner Teile der Liegenschaft, sondern es sollen Wohnungseigentumsobjekte mit Objekten im schlichten Miteigentum zu einheitlichen Objekten vereinigt werden. Auch wenn dies baulich nur geringfügige Maßnahmen sind und die Einbeziehung anderer Wohneinheiten zusammen mit Gangteilen und Gang-WCs durchaus sinnvoll erscheinen mag, weist doch die sachenrechtlich nicht zu lösende Folge einer solchen Zusammenlegung über § 16 Abs 2 MRG hinaus. Bücherlich einverleibt ist das Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt, das dann aber infolge Zusammenlegung und Schaffung eines neuen einheitlichen Objekts als solches nicht mehr existiert. Es bedarf also der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer, um die sachenrechtliche Folge dieser scheinbar geringfügigen baulichen Änderung zu regeln. Ob ausreichende vertragliche Grundlagen bestehen, von der Antragsgegnerin die Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum an den neu entstandenen Objekten zu erzwingen, kann derzeit nicht beurteilt werden.Die Rechtsprechung hat zwar den Änderungsbegriff des Paragraph 16, Absatz 2, WEG extensiv ausgelegt und damit Änderungsbegehren auch hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft für zulässig angesehen, soweit dies einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dient, und zwar in besonders gelagerten Fällen selbst dann, wenn davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind vergleiche RIS-Justiz RS0083108; zuletzt 5 Ob 213/04s; 5 Ob 28/05m). So wurden etwa auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft gelegene PKW-Abstellplätze, die im Rahmen einer Benutzungsregelung einem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen waren, nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG beurteilt vergleiche 5 Ob 299/99b = immolex 2000/105 = MietSlg 51.525; 5 Ob 58/99m [Gartenhäuschen auf zur alleinigen Nutzung überlassenen Gartenflächen]). Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um die Benützung allgemeiner Teile der Liegenschaft, sondern es sollen Wohnungseigentumsobjekte mit Objekten im schlichten Miteigentum zu einheitlichen Objekten vereinigt werden. Auch wenn dies baulich nur geringfügige Maßnahmen sind und die Einbeziehung anderer Wohneinheiten zusammen mit Gangteilen und Gang-WCs durchaus sinnvoll erscheinen mag, weist doch die sachenrechtlich nicht zu lösende Folge einer solchen Zusammenlegung über Paragraph 16, Absatz 2, MRG hinaus. Bücherlich einverleibt ist das Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt, das dann aber infolge Zusammenlegung und Schaffung eines neuen einheitlichen Objekts als solches nicht mehr existiert. Es bedarf also der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer, um die sachenrechtliche Folge dieser scheinbar geringfügigen baulichen Änderung zu regeln. Ob ausreichende vertragliche Grundlagen bestehen, von der Antragsgegnerin die Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum an den neu entstandenen Objekten zu erzwingen, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Jedenfalls lassen sich diese Teile des Änderungsbegehrens weder unter die Bestimmungen des § 16 Abs 2 MRG noch unter die der §§ 834 f ABGB subsumieren.Jedenfalls lassen sich diese Teile des Änderungsbegehrens weder unter die Bestimmungen des Paragraph 16, Absatz 2, MRG noch unter die der Paragraphen 834, f ABGB subsumieren.

Es ließe sich im Übrigen auch nicht sagen, dass es der Übung des Verkehrs entspräche, Objekte zu vereinen, an denen unterschiedliche Rechtszuständigkeiten bestehen.

Anderes gilt für jenen Teil des Sachantrags, mit dem Änderungen unmittelbar an Wohnungseigentumsobjekten durchgesetzt werden sollen, etwa Türdurchbrüche, Abmauerungen etc oder die Einbeziehung von Gang-WCs und allgemeinen Teilen des Hausgangs. Diese Änderungen sind schon aufgrund der Privilegierung der Einbeziehung eines Gang-WCs in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu genehmigen. Das gilt auch für die Errichtung von Kellerabteilen durch die entsprechenden Wohnungseigentümer. Diesbezüglich wurden keine ernstzunehmenden Einwände seitens der Antragsgegnerin vorgebracht.Anderes gilt für jenen Teil des Sachantrags, mit dem Änderungen unmittelbar an Wohnungseigentumsobjekten durchgesetzt werden sollen, etwa Türdurchbrüche, Abmauerungen etc oder die Einbeziehung von Gang-WCs und allgemeinen Teilen des Hausgangs. Diese Änderungen sind schon aufgrund der Privilegierung der Einbeziehung eines Gang-WCs in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu genehmigen. Das gilt auch für die Errichtung von Kellerabteilen durch die entsprechenden Wohnungseigentümer. Diesbezüglich wurden keine ernstzunehmenden Einwände seitens der Antragsgegnerin vorgebracht.

Allerdings kommt eine teilweise Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin zu den vorgelegten Bestandplänen nicht in Betracht, weil es für den Umfang der Rechtskraftwirkung der Rechtsgestaltungsentscheidung einer eindeutigen Abgrenzung des Gegenstands bedarf, um den Bestimmtheitserfordernissen zu genügen (vgl Rechberger/Klicka in Rechberger ZPO Rz 3 f zu § 226 ZPO). Dieser Umstand wird mit den Parteien noch zu erörtern seinAllerdings kommt eine teilweise Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin zu den vorgelegten Bestandplänen nicht in Betracht, weil es für den Umfang der Rechtskraftwirkung der Rechtsgestaltungsentscheidung einer eindeutigen Abgrenzung des Gegenstands bedarf, um den Bestimmtheitserfordernissen zu genügen vergleiche Rechberger/Klicka in Rechberger ZPO Rz 3 f zu Paragraph 226, ZPO). Dieser Umstand wird mit den Parteien noch zu erörtern sein.

Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Antragsteller aufzufordern haben, neue Einreichpläne vorzulegen, die - klar abgrenzbar - die bewilligungsfähigen Antragsteile enthalten, oder das Begehren so zu formulieren, dass es die durchzuführenden Änderungen genau beschreibt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG.

Textnummer

E88705

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00038.08M.0826.000

Im RIS seit

25.09.2008

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2016

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at