jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/5/16 5Ob106/06h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.05.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Lovrek und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ina-Maria S*****, 2. Christian Z*****, beide vertreten durch Dr. Heimo Berger, Rechtsanwalt in Villach, gegen die beklagten Parteien 1. Franz G*****, 2. Margot G*****, beide vertreten durch Mag. Hannes Arneitz, Rechtsanwalt in Villach, wegen Unterlassung (Streitwert EUR 3.630 sA) über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgericht vom 10. Februar 2006, GZ 2 R 20/06b-21, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Zufolge § 16 Abs 1 WEG 2002 steht die Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts dem Wohnungseigentümer zu. § 2 Abs 2 WEG 2002 definiert Wohnungseigentum als das dem Miteigentümer eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Dass das Recht der Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts höchstpersönlich ausgeübt werden müsste, ist gesetzlichen Bestimmungen nicht zu entnehmen. Damit steht dem Wohnungseigentümer im Regelfall auch das Recht zu, sein Objekt zu vermieten, ohne dass dies der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedürfte (vgl Würth in Rummel3 Rz 4 zu § 16 WEG 2002). Eine ausdrücklich vereinbarte Widmungseinschränkung der Wohnung der Beklagten ist - worauf schon die Vorinstanzen hingewiesen haben - dem Wohnungseigentumsvertrag nicht zu entnehmen.1. Zufolge Paragraph 16, Absatz eins, WEG 2002 steht die Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts dem Wohnungseigentümer zu. Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 definiert Wohnungseigentum als das dem Miteigentümer eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Dass das Recht der Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts höchstpersönlich ausgeübt werden müsste, ist gesetzlichen Bestimmungen nicht zu entnehmen. Damit steht dem Wohnungseigentümer im Regelfall auch das Recht zu, sein Objekt zu vermieten, ohne

dass dies der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedürfte vergleiche Würth in Rummel3 Rz 4 zu Paragraph 16, WEG 2002). Eine ausdrücklich vereinbarte Widmungseinschränkung der Wohnung der Beklagten ist - worauf schon die Vorinstanzen hingewiesen haben - dem Wohnungseigentumsvertrag nicht zu entnehmen.

2. Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (idR im Wohnungseigentumsvertrag) abzustellen; baurechtliche oder raumordnungsrechtliche „Widmungen" definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht. Eine solcherart maßgebliche Widmungsänderung wäre etwa dann gegeben, wenn ein nach dem Wohnungseigentumsvertrag als „Wohnung" gewidmetes Objekt nicht mehr zu Wohnzwecken, sondern zu Geschäftszwecken verwendet würde.

3. Grundverkehrsrechtliche Beschränkungen des Baugrundverkehrs verfolgen - worauf ebenfalls schon die Vorinstanzen hingewiesen haben - andere Ziele als die Gestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümern. Sie sind im Übrigen mit Inkrafttreten des K-GVG 2002 mit 1. 4. 2004 (also vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrags) für EU-Bürger weggefallen (vgl Schneider, Österreichisches Grundverkehrsrecht Anm 1 bis 6 zu § 3 K-GVG). Für die Zweitwohnsitzregelung gilt das unter Punkt 4 zu raumordnungsrechlichen Sonderwidmungen Gesagte; sie ersetzen oder ändern den notwendigen privatrechtlichen Widmungsakt von Wohnungseigentümern nicht.3. Grundverkehrsrechtliche Beschränkungen des Baugrundverkehrs verfolgen - worauf ebenfalls schon die Vorinstanzen hingewiesen haben - andere Ziele als die Gestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümern. Sie sind im Übrigen mit Inkrafttreten des K-GVG 2002 mit 1. 4. 2004 (also vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrags) für EU-Bürger weggefallen vergleiche Schneider, Österreichisches Grundverkehrsrecht Anmerkung 1 bis 6 zu Paragraph 3, K-GVG). Für die Zweitwohnsitzregelung gilt das unter Punkt 4 zu raumordnungsrechlichen Sonderwidmungen Gesagte; sie ersetzen oder ändern den notwendigen privatrechtlichen Widmungsakt von Wohnungseigentümern nicht.

4. Zur behaupteten Herbeiführung eines (verwaltungs-)rechtswidrigen Zustandes durch die Vermietung des Objektes der Beklagten als Ferienwohnung:

Nach Ansicht der Kläger soll eine derartige Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten nur dort zulässig sein, wo eine Sonderwidmung nach § 8 K-GplG 1995 (Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995) besteht. Gemeint sind dabei gesetzlich definierte Sonderwidmungen in Flächenwidmungsplänen für Appartementhäuser und sonstige Freizeitwohnsitze.Nach Ansicht der Kläger soll eine derartige Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten nur dort zulässig sein, wo eine Sonderwidmung nach Paragraph 8, K-GplG 1995 (Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995) besteht. Gemeint sind dabei gesetzlich definierte Sonderwidmungen in Flächenwidmungsplänen für Appartementhäuser und sonstige Freizeitwohnsitze.

Das Argument der Kläger geht dahin, dass überall dort, wo eine solche Sonderwidmung fehlt, eine Verwendung für Freizeitwohnsitze und damit die Vermietung für Urlaubszwecke verboten sei. Sie verkennen dabei den Adressaten solcher Raumordnungsvorschriften, nämlich den Gemeinderat, der durch Verordnung Flächenwidmungspläne zu erlassen hat. Eine privatrechtliche Verfügungsbeschränkung hinsichtlich der Vermietung von Objekten, die keiner Sonderwidmung als Ferienwohnung unterliegen, resultiert aus diesen raumordnungsrechtlichen Vorgaben nicht. Aus ihnen könnten sich allenfalls subjektiv-öffentlichrechtliche Rechtspositionen ergeben (vgl VwGH 27. 2. 2002, 2001/05/0369); eine unmittelbare Einwirkung auf die einem Wohnungseigentümer privatrechtlich zukommenden Nutzungsbefugnisse (die den Partnern des Wohnungseigentumsvertrags geschuldete Beachtung der Widmung seines Objekts) ist damit nicht verbunden. Ob ein Verstoß gegen § 8 K-GplG 1995 (oder ähnliche Raumordnungsvorschriften) im Verwaltungsverfahren geahndet werden kann, ist hier nicht zu untersuchen.Das Argument der Kläger geht dahin, dass überall dort, wo eine solche Sonderwidmung fehlt, eine Verwendung für Freizeitwohnsitze und damit die Vermietung für Urlaubszwecke verboten sei. Sie verkennen dabei den Adressaten solcher Raumordnungsvorschriften, nämlich den Gemeinderat, der durch Verordnung Flächenwidmungspläne zu erlassen hat. Eine privatrechtliche Verfügungsbeschränkung hinsichtlich der Vermietung von Objekten, die keiner Sonderwidmung als Ferienwohnung unterliegen, resultiert aus diesen raumordnungsrechtlichen Vorgaben nicht. Aus ihnen könnten sich allenfalls subjektiv-öffentlichrechtliche Rechtspositionen ergeben vergleiche VwGH 27. 2. 2002, 2001/05/0369); eine unmittelbare Einwirkung auf die einem Wohnungseigentümer privatrechtlich zukommenden Nutzungsbefugnisse (die den Partnern des Wohnungseigentumsvertrags geschuldete Beachtung der Widmung seines Objekts) ist damit nicht verbunden. Ob ein Verstoß gegen Paragraph 8, K-GplG 1995 (oder ähnliche Raumordnungsvorschriften) im

Verwaltungsverfahren geahndet werden kann, ist hier nicht zu untersuchen.

5. Beachtlich könnte demnach die von Klägern aus verschiedenen Verwaltungsvorschriften hergeleitete „Hauptwohnsitz-Widmung" des Objekts der Beklagten nur sein, wenn sie Inhalt eines konkludenten privatrechtlichen Widmungsakts der Wohnungseigentümer geworden wäre. Das haben jedoch die Vorinstanzen implizit verneint. Diese der Vertragsauslegung im Einzelfall zuzurechnende Beurteilung ist jedenfalls vertretbar und unterliegt damit nicht der Nachprüfung durch den OGH (RIS-Justiz RS0042936, RS0042776, RS0042555 ua).

6. Letztlich ist noch auszuführen, dass allein die Tatsache der Vermietung als Ferienwohnung an wechselnde Personen noch keinen gesetzlichen Abwehranspruch nach § 364 Abs 2 ABGB begründet. Dass hier Immissionen durch eine nicht verkehrsübliche oder nicht der vertraglichen Sonderbeziehung entsprechende Nutzung des Objekts der Beklagten hervorgerufen worden wären, steht nicht fest (RIS-Justiz RS0110784).6. Letztlich ist noch auszuführen, dass allein die Tatsache der Vermietung als Ferienwohnung an wechselnde Personen noch keinen gesetzlichen Abwehranspruch nach Paragraph 364, Absatz 2, ABGB begründet. Dass hier Immissionen durch eine nicht verkehrsübliche oder nicht der vertraglichen Sonderbeziehung entsprechende Nutzung des Objekts der Beklagten hervorgerufen worden wären, steht nicht fest (RIS-Justiz RS0110784).

Damit werden im Rechtsmittel der Kläger keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO releviert.Damit werden im Rechtsmittel der Kläger keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO releviert.

Im Rechtsmittel der Kläger wurden demnach keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO releviert.Im Rechtsmittel der Kläger wurden demnach keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO releviert.

Das hatte zur Zurückweisung ihres Rechtsmittels zu führen.

Textnummer

E80986

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00106.06H.0516.000

Im RIS seit

15.06.2006

Zuletzt aktualisiert am

16.07.2018

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