jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/3/7 5Ob275/05k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.03.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. Helmut G*, vertreten durch Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Annemarie G*, vertreten durch Dr. Wolfgang Maria Paumgartner, Rechtsanwalt in Salzburg, und 2. Maria S*, sowie der Verfahrensbeteiligten 1. Andreas K*, 2. Magdalena S*, 3. Claudia M*, 4. Siegfried G*, 5. Karl O*, 6. Karl S*, 7. N*gesellschaft mbH, * 8. Iris A*, 9. Gerhard L*, 10. Hans-Otto V*, 11. Elisabeth V*, 12. J* Gesellschaft mbH, * 13. Ilse F*, 14. Irmgard D*, 15. Dr. Renate B*, 16. Georgine C*, 17. Peter-Michael G*, 18. Dorothea R*, 19. Johann M*, 20. Ingrid M*, und 21. Gerda S*, wegen § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 25. August 2005, GZ 54 R 179/05w-19, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 29. April 2005, GZ 18 Msch 14/04m-14, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. Helmut G*, vertreten durch Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Annemarie G*, vertreten durch Dr. Wolfgang Maria Paumgartner, Rechtsanwalt in Salzburg, und 2. Maria S*, sowie der Verfahrensbeteiligten 1. Andreas K*, 2. Magdalena S*, 3. Claudia M*, 4. Siegfried G*, 5. Karl O*, 6. Karl S*, 7. N*gesellschaft mbH, * 8. Iris A*, 9. Gerhard L*, 10. Hans-Otto V*, 11. Elisabeth V*, 12. J* Gesellschaft mbH, * 13. Ilse F*, 14. Irmgard D*, 15. Dr. Renate B*, 16. Georgine C*, 17. Peter-Michael G*, 18. Dorothea R*, 19. Johann M*, 20. Ingrid M*, und 21. Gerda S*, wegen Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 25. August 2005, GZ 54 R 179/05w-19, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 29. April 2005, GZ 18 Msch 14/04m-14, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden hinsichtlich der Erstantragsgegnerin dahingehend abgeändert, dass sie zu lauten haben wie folgt:

„Das Begehren, die Erstantragsgegnerin sei verpflichtet, den Um- und Zubau des Geschäftes 1 der Liegenschaft EZ *, Grundbuch * Bezirksgericht Salzburg, gemäß dem Einreichplan der P* GmbH, * vom 3. 6. 2002, zu dulden, wird abgewiesen."

Die Parteien haben die Kosten ihrer Rechtsmittelschriften selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Das Wohnungseigentumsobjekt in * ist ein gemischtes Geschäfts- und Wohnhaus. Von den insgesamt 32 Wohnungseigentumsobjekten sind 8 als Geschäfte und 24 als Wohnungen parifiziert. Die Geschäfte sind im Erdgeschoss, die Wohnungen im Obergeschoss gelegen. Das Geschäftslokal, das im Wohnungseigentum des Antragstellers steht, befindet sich an der Nordwestseite des Hauses, weist eine Fläche von 322,52 m² auf und ist an die S* AG vermietet. Der Mietvertrag war ursprünglich auf zehn Jahre abgeschlossen. Seit 1988 ist Franz G* Untermieter des Geschäftslokales. Er hat nunmehr das Recht, den Mietvertrag bei einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr jederzeit aufzukündigen. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca 250 m² ist heutzutage für die Präsentation des Warenangebots eines Nahversorgungsmarktes zu klein. Die Kunden verlangen heute ein größeres Sortiment an Waren, wofür eine größere Verkaufsfläche erforderlich ist. Die Umsätze des S* Marktes G* sind seit zwei bis drei Jahren rückgängig. Die Mieterin riet, die Verkaufsflächen des Nahversorgungsmarktes zu erweitern. Sie beabsichtigt durch die Vergrößerung des Marktes nicht so sehr eine Steigerung der Anzahl der Kunden, sondern eine Erhöhung des Umsatzes. Sollte der geplante Um- und Zubau des Geschäftes nicht erfolgen, wird die Mieterin den Mietvertrag nicht mehr verlängern. Der Nahversorgungsmarkt würde einen anderen Standort suchen müssen. Derzeit ist es in Salzburg schwer, vergleichbare Objekte zu vermieten. Sollte das Geschäftslokal des Antragstellers einige Zeit leer stehen, dann hätte er nicht nur den Mietausfall, sondern auch die monatlichen Betriebskosten zu tragen.

Der Antragsteller beabsichtigt nun, sein Wohnungsobjekt umzubauen und zu erweitern. Es soll eine Bauwerksverlängerung (Anbau) um 9,3 m Richtung Nordwest mit einer 4,8 m breiten Anlieferungsrampe an der Gebäudenordwestflucht erfolgen. Der Erweiterungsbau soll wie der Bestand nicht unterkellert sein, aber ein Obergeschoss aufweisen. Durch die Umbaumaßnahmen würde sich die gesamte Nutzfläche des Geschäftslokales von 322,52 m² auf 650,50 m² nahezu verdoppeln. Es ist auch fast eine Verdopplung der Verkaufsfläche vorgesehen, und zwar von ca 250 m² auf 475,04 m². Eine Umsatzsteigerung von etwa 20 bis 25 % wird erwartet. Der künftige Betrieb wird vier zusätzliche Arbeitskräfte erfordern. Entsprechend der Verkaufsfläche werden 16 Parkplätze notwendig. Für die neu vorzusehenden Parkplätze und den Zubau würden allgemeinen Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen. Der durch das vorspringende Obergeschoss „überdachte" asphaltierte Zugang soll in den neuen Markt integriert werden.

Im Falle der Vergrößerung des Geschäftslokales würde sich der Nutzwert des im Wohnungseigentum des Antragstellers stehenden Objektes von 14,7 auf 25,8 % erhöhen.

Die Erstantragsgegnerin ist Wohnungseigentümerin einer Wohnung, die eine Fläche von 120,71 m² hat. Sie liegt in Relation zum Geschäftslokal an der gegenüberliegenden Seite des Hauses im Bereich des südlichen Ecks. Der Nutzwert ihrer Wohnung würde sich von ca 4,7 % auf 4,1 % verringern.

Der Um- und Zubau soll durch eine professionelle Baufirma erfolgen, die Bauzeit ist mit ca drei Monaten geplant.

Der Antragsteller beantragt die Ersetzung der fehlenden Zustimmung zu dem von ihm angestrebten Um- und Zubau an das in seinem Wohnungseigentum stehenden Geschäftslokal mit der Begründung, dass der mit der S* AG bestehende Mietvertrag voraussichtlich über die vereinbarte Zeit hinaus nicht mehr verlängert werde, sofern nicht eine Vergrößerung der Geschäftsfläche erreicht werde. Die mitbeteiligten Wohnungseigentümer hätten sich mit den Um- und Ausbaumaßnahmen einverstanden erklärt. Die geplante Änderung habe weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer, insbesondere auch keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses und auch keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge. Der Antragsteller habe ein wichtiges Interesse an den geplanten Änderungen, da ansonsten der Nahversorgungsmarkt auf Dauer wirtschaftlich nicht überleben könne. Es sei zu befürchten, dass eine Neuvermietung des Geschäftes nach Auflösung des bestehenden Mietvertrages, wenn überhaupt, nicht mehr zu den bisherigen Bedingungen möglich sein werde. Die Erstantragsgegnerin werde von der

geplanten Erweiterung des Marktes in keiner Weise tangiert, da sich ihre Wohnung am anderen Ende des Gebäudes befinde. Es komme zu einer Verringerung der Geräuschbelästigung. Eine angespannte Parksituation bestehe auf der Liegenschaft nicht. Die Inanspruchnahme der Grünflächen sei minimal.

D i e Erstantragsgegnerin wandte sich gegen den Antrag mit der Begründung, dass durch die geplanten Baumaßnahmen allgemeine (Grün)Flächen den Wohnungseigentümern entzogen und dem Antragsteller bzw dessen Mieter zur alleinigen Nutzung und Verfügung übertragen würden. Durch das Lebensmittelgeschäft sei bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen gegeben, was mit unerträglichen Emissionen für die Miteigentümer verbunden sei. Die Erstantragsgegnerin sei aufgrund eines Schlaganfalles gesundheitlich beeinträchtigt. Die Vergrößerung des Geschäftslokales führe auch zur wesentlichen Vergrößerung der davon ausgehenden Emissionen, was zu einer massiven gesundheitlichen Beeinträchtigung und zu einer erheblichen Wertminderung der Wohnung führen würde. Es bestehe die Gefahr, dass es durch die Baumaßnahmen zur Absenkung des Gebäudes komme. Bei der geplanten Erweiterung müssten sämtliche Miteigentümer - so auch die Erstantragsgegnerin - ihre Anteile an der Liegenschaft teilweise abtreten. Es bestehe die Gefahr, dass sich die bereits sehr angespannte Parkplatzsituation durch die erhöhte Kundenfrequenz verschärfe. Die Qualität der Wohnnutzung leide naturgemäß, die geplante Baumaßnahme entspreche nicht einem wichtigen Interesse des Antragstellers. Durch das geplante Bauvorhaben erhöhe sich die Nutzfläche des Geschäftslokals von bisher 322,52 m² auf 650,50 m², wodurch sich der Miteigentumsanteil des Antragstellers an der Gesamtliegenschaft fast verdoppele. Die damit verbundene erhebliche Verbesserung der Mehrheitsverhältnisse zugunsten des Antragstellers sei eine Verschlechterung zu Lasten der übrigen Miteigentümer.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass dem Antragsteller ein wichtiges Interesse im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 zuzubilligen sei, weil im Fall der Nichterweiterung das Bestandverhältnis beendet werden würde, was aufgrund der derzeit gegebenen Situation am Immobilienmarkt mit der Gefahr des Leerstehens des Geschäftes verbunden sei. Die Gefahr einer Schädigung des Hauses sei nicht zu befürchten. Die mit der Änderung des Betriebes einhergehenden Begleiterscheinungen wie erhöhte Kundenfrequenz oder Lärmentwicklung brächten keine gravierende Einbuße an Lebensqualität und Vermögen der anderen Wohnungseigentümer mit sich, zumal nicht so sehr eine Steigerung der Kundenfrequenz, sondern vielmehr eine Erhöhung des Umsatzes pro Kunde angestrebt werde. Eine Parkplatzverknappung sei aufgrund der neu zu schaffenden Parkplätze nicht zu befürchten. Grünflächen würden nur in einem verhältnismäßig geringen Ausmaß in Anspruch genommen, wobei sich diese Grünflächen an der den Wohnungen der Antragsgegnerinnen gegenüberliegenden Seite des Hauses befänden. Zudem sei mit der geplanten Änderung eine Veränderung des Verkehrswertes der Wohnungen nicht zu befürchten. Insgesamt werde durch die geplante Änderung des Geschäftslokales das Interesse der Antragsgegnerinnen nicht so wesentlich beeinträchtigt, dass das Verfügungsrecht des Antragstellers an seinem Wohnungseigentumsobjekt dahinter zurückzustehen hätte. Das Ausmaß der Änderung sei für sich allein kein Kriterium für eine Genehmigung nach § 16 Abs 2 WEG. Entscheidend sei vielmehr, dass ein wichtiges Interesse des Antragstellers an der geplanten Änderung vorliege und die Antragsgegnerinnen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt würden.Das Erstgericht gab dem Antrag statt. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass dem Antragsteller ein wichtiges Interesse im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002 zuzubilligen sei, weil im Fall der Nichterweiterung das Bestandverhältnis beendet werden würde, was aufgrund der derzeit gegebenen Situation am Immobilienmarkt mit der Gefahr des Leerstehens des Geschäftes verbunden sei. Die Gefahr einer Schädigung des Hauses sei nicht zu befürchten. Die mit der Änderung des Betriebes einhergehenden Begleiterscheinungen wie erhöhte Kundenfrequenz oder Lärmentwicklung brächten keine gravierende Einbuße an Lebensqualität und Vermögen der anderen Wohnungseigentümer mit sich, zumal nicht so sehr eine Steigerung der Kundenfrequenz, sondern vielmehr eine Erhöhung des Umsatzes pro Kunde angestrebt werde. Eine Parkplatzverknappung sei aufgrund der neu zu schaffenden Parkplätze nicht zu befürchten. Grünflächen würden nur in einem verhältnismäßig geringen Ausmaß in Anspruch genommen, wobei sich diese Grünflächen an der den Wohnungen der Antragsgegnerinnen gegenüberliegenden Seite des Hauses befänden. Zudem sei mit der geplanten Änderung eine Veränderung des Verkehrswertes der Wohnungen nicht zu befürchten. Insgesamt werde durch die geplante Änderung des Geschäftslokales das Interesse der Antragsgegnerinnen nicht so wesentlich beeinträchtigt, dass das Verfügungsrecht des Antragstellers an seinem Wohnungseigentumsobjekt dahinter zurückzustehen hätte. Das Ausmaß der Änderung sei für sich allein kein Kriterium für eine Genehmigung nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG. Entscheidend sei vielmehr, dass ein wichtiges Interesse des Antragstellers an der geplanten Änderung vorliege und die Antragsgegnerinnen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt würden.

D a s Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge und bestätigte den angefochtenen Sachbeschluss mit der Maßgabe, dass es die Erstantragsgegnerin verpflichtete, den Um- und Zubau des Geschäftes Nr 1 gemäß dem angeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil des Spruches bildenden Einreichplans der P*gesmbH vom 3. 6. 2002 zu dulden. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass die Interessenabwägung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG auf den Einzelfall und die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft abzustellen habe. Nicht schon jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich ziehe, sei als empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer anzusehen. Relevant sei grundsätzlich nur eine Verringerung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes. Es trete auch aufgrund der geplanten Änderung von 14,7 % auf 25,8 % keine entscheidende Änderung der Stimmrechte ein, da der Antragsteller mit diesem Anteil noch deutlich von einer Stimmenmehrheit entfernt sei. Nach den Angaben des Antragstellers seien ca 265 m² der Allgemeinfläche betroffen. Dies ergebe sich im Wesentlichen auch aus den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen. Berücksichtige man, dass die Gesamtfläche der Liegenschaft 3.708 m² betrage, worin der Gebäudeanteil von 1.014 m² enthalten sei, so führten diese Maßnahmen zum Entzug von etwa 10 % der befestigten und begrünten allgemeinen Liegenschaftsanteile. Damit könne aber eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Erstantragsgegnerin nicht angenommen werden, zumal nie eine konkrete Nutzung durch sie behauptet worden sei. Das Gegenteil ergebe sich auch nicht aus den vorgelegten Lichtbildern. Zur Befriedigung des Erholungsbedürfnisses sei jedenfalls die verbleibende Grünfläche geeigneter. Aufgrund der derzeitigen Immobiliensituation sei dem Antragsteller sehr wohl ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse daran zuzubilligen, dass er auch weiterhin einen gut zahlenden und finanzkräftigen Bestandnehmer habe. Der von der Rekurswerberin monierten mangelnden Spezifikation des Antrages bzw der mangelnden Exiquierbarkeit des Spruches sei insofern begegnet worden, als die Planunterlagen zu integrierenden Bestandteilen des Spruches erklärt worden seien und aus ihnen sehr wohl die beabsichtigten Baumaßnahmen zu entnehmen seien.Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge und bestätigte den angefochtenen Sachbeschluss mit der Maßgabe, dass es die Erstantragsgegnerin verpflichtete, den Um- und Zubau des Geschäftes Nr 1 gemäß dem angeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil des Spruches bildenden Einreichplans der P*gesmbH vom 3. 6. 2002 zu dulden. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass die Interessenabwägung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG auf den Einzelfall und die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft abzustellen habe. Nicht schon jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich ziehe, sei als empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer anzusehen. Relevant sei grundsätzlich nur eine Verringerung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes. Es trete auch aufgrund der geplanten Änderung von 14,7 % auf 25,8 % keine entscheidende Änderung der Stimmrechte ein, da der Antragsteller mit diesem Anteil noch deutlich von einer Stimmenmehrheit entfernt sei. Nach den Angaben des Antragstellers seien ca 265 m² der Allgemeinfläche betroffen. Dies ergebe sich im Wesentlichen auch aus den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen. Berücksichtige man, dass die Gesamtfläche der Liegenschaft 3.708 m² betrage, worin der Gebäudeanteil von 1.014 m² enthalten sei, so führten diese Maßnahmen zum Entzug von etwa 10 % der befestigten und begrünten allgemeinen Liegenschaftsanteile. Damit könne aber eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Erstantragsgegnerin nicht angenommen werden, zumal nie eine konkrete Nutzung durch sie behauptet worden sei. Das Gegenteil ergebe sich auch nicht aus den vorgelegten Lichtbildern. Zur Befriedigung des Erholungsbedürfnisses sei jedenfalls die verbleibende Grünfläche geeigneter. Aufgrund der derzeitigen Immobiliensituation sei dem Antragsteller sehr wohl ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse daran zuzubilligen, dass er auch weiterhin einen gut zahlenden und finanzkräftigen Bestandnehmer habe. Der von der Rekurswerberin monierten mangelnden Spezifikation des Antrages bzw der mangelnden Exiquierbarkeit des Spruches sei insofern begegnet worden, als die Planunterlagen zu integrierenden Bestandteilen des Spruches erklärt worden seien und aus ihnen sehr wohl die beabsichtigten Baumaßnahmen zu entnehmen seien.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs deshalb zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu einer Änderung, bei der es fast zu einer Verdoppelung des Nutzswertes komme, nicht vorliege und auch zur Frage, ob die Inanspruchnahme von etwa 10 % der Allgemeinflächen per se eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG darstelle, fehle.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs deshalb zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu einer Änderung, bei der es fast zu einer Verdoppelung des

Nutzswertes komme, nicht vorliege und auch zur Frage, ob die Inanspruchnahme von etwa 10 % der Allgemeinflächen per se eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG darstelle, fehle.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin mit einem Abänderungsantrag, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt, in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu ihm keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist auch berechtigt.

Gemäß § 16 Abs 2 WEG 2002 ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten unter bestimmten Umständen berechtigt. Der änderungswillige Wohnungseigentümer muss - soweit hier von Bedeutung - die im § 16 Abs 2 Z 1 WEG geforderten negativen Voraussetzungen für die geplante Maßnahme (die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben) und kumulativ auch die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG (die Änderung muss überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen) erfüllen (5 Ob 92/94; 5 Ob 53/88). Grundsätzlich sind diese Fragen jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (5 Ob 88/94; 5 Ob 93/03t; RIS-Justiz RS0109643; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 16 WEG Rz 46 und 47 mwN). Als wichtiges Interesse eines Wohnungseigentümers reicht die Wertsteigerung des eigenen Objektes, die bloße Wohnungsvergrößerung oder die Steigerung der eigenen Lebensqualität idR nicht aus (5 Ob 5/01y; 5 Ob 261/99i; RIS-Justiz RS0083345).Gemäß Paragraph 16, Absatz 2, WEG 2002 ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten unter bestimmten Umständen berechtigt. Der änderungswillige Wohnungseigentümer muss - soweit hier von Bedeutung - die im Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG geforderten negativen Voraussetzungen für die geplante Maßnahme (die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben) und kumulativ auch die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG (die Änderung muss überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen) erfüllen (5 Ob 92/94; 5 Ob 53/88). Grundsätzlich sind diese Fragen jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (5 Ob 88/94; 5 Ob 93/03t; RIS-Justiz RS0109643; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 16, WEG Rz 46 und 47 mwN). Als wichtiges Interesse eines Wohnungseigentümers reicht die Wertsteigerung des eigenen Objektes, die bloße Wohnungsvergrößerung oder die Steigerung der eigenen Lebensqualität idR nicht aus (5 Ob 5/01y; 5 Ob 261/99i; RIS-Justiz RS0083345).

Der Antragsteller hat sein wichtiges Interesse damit begründet, dass der Mieter seines Wohnungseigentumsobjektes nunmehr eine Vergrößerung des Geschäftsraumes fordere, um das bereits seit 1988 bestehende Mietverhältnis weiter aufrecht zu erhalten.

Eine Unterscheidung der „wichtigen Interessen" des Miteigentümers in solche wirtschaftlicher Natur und anderer Art ist im Gesetz nicht vorgesehen (5 Ob 53/88). Es genügen daher grundsätzlich wirtschaftliche Interessen, um die Tatbestandsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu erfüllen (vgl Vonkilch aaO, Rz 48). Die Möglichkeit einer Vermietung an Gebietskörperschaften oder deren Unternehmen wurde im Hinblick auf die damit verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Vorteile idS bereits als einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienend erkannt (5 Ob 53/88). Hier liegt jedoch ein besonderer Fall vorEine Unterscheidung der „wichtigen Interessen" des Miteigentümers in solche wirtschaftlicher Natur und anderer Art ist im Gesetz nicht vorgesehen (5 Ob 53/88). Es genügen daher grundsätzlich wirtschaftliche Interessen, um die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu erfüllen vergleiche Vonkilch aaO, Rz 48). Die Möglichkeit einer Vermietung an Gebietskörperschaften oder deren Unternehmen wurde im Hinblick auf die damit verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Vorteile idS bereits als einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienend erkannt (5 Ob 53/88). Hier liegt jedoch ein besonderer Fall vor.

Auch wenn grundsätzlich ein berechtigtes Interesse daran bestehen mag, einen 26 Jahre währenden Mietvertrag aufrecht zu erhalten (genau genommen einen seit 26 Jahren bewährten Mieter zu behalten), so deckt dieses Interesse doch nicht die annähernde Verdoppelung des Wohnungseigentumsobjekts zu Lasten allgemeiner Teile der Liegenschaft, also praktisch den Austausch des vermieteten Objekts, weil der liegenschaftsfremde Mieter des Objekts den Fortbestand des Mietverhältnisses bzw den Neuabschluss eines Mietvertrages davon abhängig macht. Das geschützte Interesse bezieht sich grundsätzlich nur auf eine Änderung des Wohnungseigentumsobjekts und nicht auf eine totale Um- oder Neugestaltung mit schwerwiegenden Eingriffen in das Allgemeingut (vgl Hausmann, Zum Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, ecolex 1995, 321 [323]). Mit mangelnder Nutzungsnotwendigkeit der betroffenen Grundflächen durch die anderen Miteigentümer lässt sich die Eingliederung allgemeiner Teile des Hauses in das Wohnungseigentumsobjekt nur eines Wohnungseigentümers nicht rechtfertigen (vgl 5 Ob 269/98i).Auch wenn grundsätzlich ein berechtigtes Interesse daran bestehen mag, einen 26 Jahre währenden Mietvertrag aufrecht zu erhalten (genau genommen einen seit 26 Jahren bewährten Mieter zu behalten), so deckt dieses Interesse doch nicht die annähernde Verdoppelung des Wohnungseigentumsobjekts zu Lasten allgemeiner Teile der Liegenschaft, also praktisch den Austausch des vermieteten Objekts, weil der liegenschaftsfremde Mieter des Objekts den Fortbestand des Mietverhältnisses bzw den Neuabschluss eines Mietvertrages davon abhängig macht. Das geschützte Interesse bezieht sich grundsätzlich nur auf eine Änderung des Wohnungseigentumsobjekts und nicht auf eine totale Um- oder Neugestaltung mit schwerwiegenden Eingriffen in das Allgemeingut vergleiche Hausmann, Zum Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, ecolex 1995, 321 [323]). Mit mangelnder Nutzungsnotwendigkeit der betroffenen Grundflächen durch die anderen Miteigentümer lässt sich die Eingliederung allgemeiner Teile des Hauses in das Wohnungseigentumsobjekt nur eines Wohnungseigentümers nicht rechtfertigen vergleiche 5 Ob 269/98i).

Dem Vorhaben des Antragstellers steht aber auch die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 entgegen.Dem Vorhaben des Antragstellers steht aber auch die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 entgegen.

Auch wenn nicht schon jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich zieht, als empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer anzusehen ist (vgl RIS-Justiz RS0109643), so handelt es sich hier doch nicht um eine geringfügige Änderung, sondern nahezu um eine Verdopplung der Nutzfläche und der Nutzwerte eines Wohnungseigentumsobjektes auf Kosten von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und zum Nachteil aller anderen Wohnungseigentümer. Es würde die Grünfläche zu Lasten der Allgemeinheit durch einen Zubau, die Integrierung des Gehweges und die Errichtung von 16 Parkplätzen erheblich vermindert. Da es nicht auf eine Abwägung der Interessen des die Änderung beabsichtigenden Wohnungseigentümers gegen die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer an der Unterlassung der Änderung ankommt (RIS-Justiz RS0083188; RS0083240), ist auch unter Zugrundelegung der konkreten Benützungssituation die Reduktion an allgemeinen Teilen des Hauses im vorliegenden Ausmaß als eine der geplanten Änderung entgegenstehende Beeinträchtigung der Interessen der Miteigentümer zu beurteilen, ohne dass es noch auf andere Erwägungen ankäme. Die geplanten Beeinträchtigungen gehen weit über jene hinaus, zu deren Duldung Miteigentümer aus der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen verbunden sind, weil sie im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlich sind (vgl 5 Ob 226/98s).Auch wenn nicht schon jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich zieht, als empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer anzusehen ist vergleiche RIS-Justiz RS0109643), so handelt es sich hier doch nicht um eine geringfügige Änderung, sondern nahezu um eine Verdopplung der Nutzfläche und der Nutzwerte eines Wohnungseigentumsobjektes auf Kosten von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und zum Nachteil aller anderen Wohnungseigentümer. Es würde die Grünfläche zu Lasten der Allgemeinheit durch einen Zubau, die Integrierung des Gehweges und die Errichtung von 16 Parkplätzen erheblich vermindert. Da es nicht auf eine Abwägung der Interessen des die Änderung beabsichtigenden Wohnungseigentümers gegen die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer an der Unterlassung der Änderung ankommt (RIS-Justiz RS0083188; RS0083240), ist auch unter Zugrundelegung der konkreten Benützungssituation die Reduktion an allgemeinen Teilen des Hauses im vorliegenden Ausmaß als eine der geplanten Änderung entgegenstehende Beeinträchtigung der Interessen der Miteigentümer zu beurteilen, ohne dass es noch auf andere Erwägungen ankäme. Die geplanten Beeinträchtigungen gehen weit über jene hinaus, zu deren Duldung Miteigentümer aus der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen verbunden sind, weil sie im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlich sind vergleiche 5 Ob 226/98s).

Es war daher der Antrag abzuweisen.

Da das Verfahren am 31. 12. 2004 bereits anhängig war, ist das Kostenrecht nach § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG aF anzuwenden (Art 10 § 2 Abs 3 WohnAußStrBeglG). Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat daher grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen.Da das Verfahren am 31. 12. 2004 bereits anhängig war, ist das Kostenrecht nach Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aF anzuwenden (Artikel 10, Paragraph 2, Absatz 3, WohnAußStrBeglG). Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat daher grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen.

Textnummer

E80246

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:E80246

Im RIS seit

06.04.2006

Zuletzt aktualisiert am

08.02.2023

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