jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/9/12 5Ob174/02b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.09.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof erkennt durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ernestine K*****, vertreten durch Dr. Bernd Roßkothen, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Theresia K*****, vertreten durch Mag. Hermann Köck, Rechtsanwalt in Vöcklabruck, wegen Wiederherstellung und Unterlassung (Streitwert EUR 10.174,--), infolge der Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 25. Oktober 2001, GZ 6 R 76/01s-28, nach nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass es zu lauten hat:

1.) Die beklagte Partei ist schuldig, die Vornahme von Eingriffshandlungen in das Miteigentum der klagenden Partei an der EZ ***** KG ***** unter Verletzung des Zustimmungsrechtes der klagenden Partei, wie etwa den Dachbodenausbau bzw den Austausch eines Fensters samt Anbringung eines Gitters an der Außenfassade, zu unterlassen.

2.) Die beklagte Partei ist weiters schuldig, die eigenmächtig durchgeführten Bauarbeiten im Dachgeschoss des Hauses EZ ***** KG ***** (linker Teil des Dachgeschosses) zu beseitigen. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 4.508,69 bestimmten Verfahrenskosten (darin EUR 1.067,56 Barauslagen und EUR 573,52 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 931,25 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 530,51 Barauslagen und EUR 66,62 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind je zur Hälfte Eigentümerinnen der Liegenschaft EZ ***** GB *****, bestehend aus dem Grundstück 337/5. Die Rechtsvorgänger der Streitteile habe am 11. 12. 1958 im Verfahren

C 119/58 des Bezirksgerichtes Mondsee folgenden Vergleich abgeschlossen:

1.) Die Klägerin und die beiden Beklagten sind Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, zu deren Gutsbestand das Waldgrundstück 330/3 gehört, auf dem das Haus Nr 189 errichtet ist. Die Beklagten sind zur Hälfte zusammen Eigentümer, während die andere Hälfte im Eigentum der Klägerin steht.

2.) Der Klägerin wird zur ausschließlichen Benützung für sich und ihre Rechtsnachfolger die Wohnung im Erdgeschoss rechts vom Eingang nach der Sonnenseite, bestehend aus Küche und Zimmer und im 1. Stock links vom Eingang (Schattenseite), bestehend aus zwei Räumen, die noch noch nicht völlig ausgebaut sind, überlassen.

3.) Den Beklagten und ihren Rechtsnachfolgern wird zur ausschließlichen Benützung die Wohnung im Erdgeschoss links vom Eingang (Schattenseite) bestehend aus Küche und Zimmer und die Wohnung im 1. Stock rechts vom Eingang (Sonnenseite) bestehend ebenfalls aus Küche und Zimmer zur Benützung überlassen.

1. 4.)4
   ....
2. 5.)5
   ....
3. 6.)6
   Der Dachboden wird schattseitig der Klägerin und deren Rechtsnachfolger zur Benützung überlassen und sonnenseitig den Beklagten.
4. 7.)7
   ....
5. 8.)8
   ....

Ca 1960 baute der Vater der Klägerin in dem ihm durch die Benützungsvereinbarung zugewiesenen Teil des Dachbodens ein Kinderzimmer aus, ohne dass dafür eine Baugenehmigung beantragt worden wäre. Das Zimmer wurde bis 1970 oder 1972 auch tatsächlich als Kinderzimmer verwendet. Es steht nicht fest, ob die Klägerin die Zustimmung der Mutter der Beklagten zum seinerzeitigen Dachbodenausbau eingeholt hatte.
Zwischen den Streitteilen bestand bis zum Jahr 1996 ein gutes Einvernehmen. Nachdem die Klägerin im Garten des Hauses einen Bretterverschlag mit zwei Pflöcken angebracht hatte, die Beklagte daraufhin gegen sie klagsweise vorgegangen war, verschlechterte sich das Verhältnis der Streitteile so weit, dass keine Kommunikation zwischen den beiden Familien mehr gegeben ist.
Im Jahr 1995 schnitt die Klägerin, ohne die Zustimmung der Beklagten einzuholen, einen ca 35 Jahre alten Nussbaum auf dem ihr zugewiesenen Teil der Liegenschaft um. 1998 baute die Klägerin zwischen Haus und Garten eine Gartentüre ein, ebenfalls ohne Zustimmung der Beklagten. 1999 ließ die Klägerin im Vorhaus des Gebäudes einen Starkstromzähler einbauen, wobei sie ebenfalls die Beklagte nicht um ihre Zustimmung ersuchte. Weiters wurde eine bauliche Veränderung in dem der Klägerin zugewiesenen Bereich (Durchbruch einer Tür zur Waschküche) vorgenommen. Etwa 1990 errichtete der Ehegatte der Klägerin in dem der Klägerin zugewiesenen Bereich eine Gartenlaube. Ende 1998 begann der Mieter der Beklagten, Idric M*****, nach Absprache mit dem Ehegatten der Beklagten, das im Dachboden des Hauses auf der linken Seite befindliche Zimmer auszubauen. Kurz zuvor hatte der Ehegatte der Beklagten in diesem Bereich ein vorhandenes Fenster durch ein neues ausgetauscht und davor ein Gitter angebracht. Das neu eingebaute Fenster ist etwas größer als das ursprünglich vorhandene, Fenster die Unterseite des Fensters befindet sich nur ca 20 cm vom Boden entfernt. Die Beklagte versuchte vor Durchführung der Umbauarbeiten nicht, die Zustimmung der Klägerin einzuholen. Nachdem die Klägerin festgestellt hatte, dass mit dem Dachbodenausbau begonnen worden war, untersagte sie das, woraufhin kurzfristig ein Baustopp eintrat. Wenige Tage später wurden die Arbeiten wieder aufgenommen. Die Klägerin teilte mit, dass sie den Ausbau nicht dulde.
Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin, die Beklagte schuldig zu erkennen, die eigenmächtigen Bauarbeiten im Dachgeschoss links im Haus zu beseitigen und künftige derartige Eingriffe in das Miteigentum zu unterlassen, dies mit der Begründung, die Beklagte habe ohne ihre Zustimmung und ohne baubehördliche Bewilligung einen Dachbodenraum ausgebaut und vermietet, ein Fenster ausgetauscht und ein schmiedeeisernes Gitter angebracht. Durch letztere Vorgangsweise sei eine Fassadenänderung bewirkt worden.
Die Beklagte bestritt und beantragt die Abweisung der Klage. Sie gestand die durchgeführten Änderungsarbeiten zu, wendete aber ein, dass diese Änderungen mit der Benützungsvereinbarung vom 11. 12. 1958 in Einklang stünden, wonach jeder Hälfteeigentümer in dem ihm zugewiesenen Bereich schalten und walten könne, wie er wolle. Insbesondere sei jeder Miteigentümer in seinem Bereich auch zu baulichen Veränderungen berechtigt, ohne die Zustimmung des anderen Hälfteeigentümers einholen zu müssen. Das sei von den Rechtsvorgängern der Streitteile und von den Streitteilen selbst stets so gehandhabt worden. Weder habe es bisher wechselseitige Informationen von

geplanten baulichen Veränderungen gegeben, noch sei jeweils die Zustimmung des anderen Hälfteeigentümers eingeholt worden. So habe die Klägerin selbst im Dachgeschoss ein Zimmer ausgebaut, in dem ihr zugewiesenen Gartenbereich einen 35 Jahre alten Nussbaum umgeschnitten, von ihrem Schlafzimmer einen Durchbruch hergestellt, eine Gartentür zwischen Haus und Garage errichtet, einen Wintergarten errichtet und Starkstrom in die der gemeinsamen Benützung zugewiesenen Zählertafel einleiten lassen. Dies ohne jeweils die Beklagte um Zustimmung zu ersuchen.
Die Klägerin bestritt eine solche Vereinbarung und führte aus, dass durch die Umbauarbeiten ihre Interessen erheblich beeinträchtigt würden, da gemeinsame Teile verbaut bzw umbaut worden seien und die Fassade verändert worden sei. Es handle sich dabei um wichtige Veränderungen im Sinn des § 834 ABGB die ihrer Zustimmung bedürften. Die Interpretation der Benützungsvereinbarung durch die Beklagte sei unrichtig. Eine solche Vereinbarung, die der Bestimmung des § 828 ABGB entgegenstehen würde, bestehe nicht.Die Klägerin bestritt eine solche Vereinbarung und führte aus, dass durch die Umbauarbeiten ihre Interessen erheblich beeinträchtigt würden, da gemeinsame Teile verbaut bzw umbaut worden seien und die Fassade verändert worden sei. Es handle sich dabei um wichtige Veränderungen im Sinn des Paragraph 834, ABGB die ihrer Zustimmung bedürften. Die Interpretation der Benützungsvereinbarung durch die Beklagte sei unrichtig. Eine solche Vereinbarung, die der Bestimmung des Paragraph 828, ABGB entgegenstehen würde, bestehe nicht.
Im Weiteren wendete die Klägerin noch gegen die durchgeführte Änderung ein, dass ihre Interessen auch dadurch beeinträchtigt würden, dass sich durch die Änderung der Nutzung des Dachbodens der Parifizierungsschlüssel des Hauses zu Gunsten der Beklagten ändere, womit in die Rechtssphäre der Klägerin eingegriffen werde. Richtigerweise hätte die Beklagte das außerstreitige Verfahren beschreiten müssen, um die Einholung einer Zustimmung der Klägerin, wie sie für ein baurechtliches Verfahren erforderlich gewesen wäre, zu erwirken.
Das Erstgericht verpflichtete die Beklagte, die Vornahme von Eingriffshandlungen in das Miteigentum der Klägerin unter Verletzung deren Zustimmungsrechts zu unterlassen, wie etwa den Ausbau des Dachbodens bzw den Austausch des Fensters und die Anbringung eines Gitters an der Außenfassade. Das darüber hinausgehende Begehren auf Beseitigung der eigenmächtigen Bauarbeiten im Dachgeschoss links wies das Erstgericht ab.
In seiner rechtlichen Beurteilung ging das Erstgericht davon aus, dass aus dem festgestellten Sachverhalt nicht der von der Beklagten gewünschte Schluss gezogen werden könne, dass seit der Benützungsvereinbarung zwischen den Eigentümern eine Vereinbarung dahin bestanden habe, dass jeder Miteigentümer in dem ihm zugewiesenen Bereich jeweils Veränderungen ohne Zustimmung des anderen Miteigentümers vornehmen dürfe, gleich ob es sich dabei um Maßnahmen der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung handle. Es sei lediglich erwiesen, dass bisher Veränderungen jeweils mit zumindest schlüssiger Zustimmung des anderen Miteigentümers erfolgt seien.
Es liege daher zur gegenständlichen wichtigen Veränderung im Sinn des§ 834 ABGB keine Zustimmung vor. Auch liege keine Ersetzung der Zustimmung durch Genehmigung des Außerstreitrichters vor. Infolge höchstgerichtlicher Rechtsprechung könne aber auch im Streitverfahren als Vorfrage vom Richter gemäß § 835 ABGB eine Prüfung vorgenommen werden, ob eine Baumaßnahme dem anderen Miteigentümer zumutbar sei. Dies bejaht das Erstgericht. Durch den Ausbau würden Interessen der Klägerin nur geringfügig, etwa durch Staubentwicklung beeinträchtigt. Vom objektiven Standpunkt der Eigentümergemeinschaft seien die Arbeiten offenbar vorteilhaft. Das Objekt habe durch die vorgenommene Veränderung im Dachbodenbereich eine Wertsteigerung erfahren, die im Fall einer Veräußerung auch der Klägerin zugutekomme. Durch die Anbringung des Gitters und Erneuerung des Fensters sei das Aussehen des Hauses nicht negativ verändert worden. Den Einwand, dass durch die Änderung der Nutzung des Dachbodens der Parifizierungsschlüssel eine Änderung zu Gunsten der Beklagten erfahren würde, hielt das Erstgericht für nicht zutreffend. Schließlich habe auch die Rechtsvorgängerin der Klägerin in dem ihr zugewiesenen Dachbodenbereich eine vergleichbare bauliche Veränderung vorgenommen.Es liege daher zur gegenständlichen wichtigen Veränderung im Sinn des Paragraph 834, ABGB keine Zustimmung vor. Auch liege keine Ersetzung der Zustimmung durch Genehmigung des Außerstreitrichters vor. Infolge höchstgerichtlicher Rechtsprechung könne aber auch im Streitverfahren als Vorfrage vom Richter gemäß Paragraph 835, ABGB eine Prüfung vorgenommen werden, ob eine Baumaßnahme dem anderen Miteigentümer zumutbar sei. Dies bejaht das Erstgericht. Durch den Ausbau würden Interessen der Klägerin nur geringfügig, etwa durch Staubentwicklung beeinträchtigt. Vom objektiven Standpunkt der Eigentümergemeinschaft seien die Arbeiten offenbar vorteilhaft. Das Objekt habe durch die vorgenommene Veränderung im Dachbodenbereich eine Wertsteigerung erfahren, die im Fall einer Veräußerung auch der Klägerin zugutekomme. Durch die Anbringung des Gitters und Erneuerung des Fensters sei das Aussehen des

Hauses nicht negativ verändert worden. Den Einwand, dass durch die Änderung der Nutzung des Dachbodens der Parifizierungsschlüssel eine Änderung zu Gunsten der Beklagten erfahren würde, hielt das Erstgericht für nicht zutreffend. Schließlich habe auch die Rechtsvorgängerin der Klägerin in dem ihr zugewiesenen Dachbodenbereich eine vergleichbare bauliche Veränderung vorgenommen.
Dem Beseitigungsbegehren sei daher ein Erfolg zu versagen. Allerdings sei das Unterlassungsbegehren gerechtfertigt. Der Eingriff der Beklagten in die Rechte der Klägerin sei nämlich eigenmächtig erfolgt und damit ein rechtswidriger Zustand geschaffen worden. Die Klägerin sei berechtigt, von der Beklagten die Unterlassung künftiger ähnlicher Eingriffe zu verlangen.
Einer gegen den abweisenden Teil der Entscheidung von der klagenden Partei erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte im Wesentlichen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, insbesondere auch, gestützt auf die Entscheidungen SZ 24/58 und SZ 69/228 die Ansicht, dass der Streitrichter als Vorfrage die Bewilligungsfähigkeit der durchgeführten Änderung prüfen könne. Im vorliegenden Fall sei es unmaßgeblich, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB oder eine wichtige Veränderung im Sinn des§ 834 ABGB handle, weil bei Stimmengleichheit jedenfalls§ 835 ABGB anzuwenden sei. Der Richter habe zu prüfen, ob die Veränderung vom Standpunkt der Eigentümergesamtheit aus offenbar vorteilhaft, bedenklich oder nachteilig sei. Es wäre ein überflüssiger Formalismus, die Frage der Zumutbarkeit aus dem Streitverfahren auszuklammern und erst nach Rechtskraft des Urteiles auf Wiederherstellung und Einleitung der Exekution zu prüfen, ob die Maßnahme nicht doch zu genehmigen sei, wenn ohnedies sämtliche Miteigentümer am Streitverfahren beteiligt seien. Auch verfüge der Streitrichter über keine anderen Entscheidungsgrundlagen als der Außerstreitrichter, der im folgenden Genehmigungsverfahren mit der Sache befasst würde.Einer gegen den abweisenden Teil der Entscheidung von der klagenden Partei erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte im Wesentlichen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, insbesondere auch, gestützt auf die Entscheidungen SZ 24/58 und SZ 69/228 die Ansicht, dass der Streitrichter als Vorfrage die Bewilligungsfähigkeit der durchgeführten Änderung prüfen könne. Im vorliegenden Fall sei es unmaßgeblich, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung nach Paragraph 833, ABGB oder eine wichtige Veränderung im Sinn des Paragraph 834, ABGB handle, weil bei Stimmengleichheit jedenfalls Paragraph 835, ABGB anzuwenden sei. Der Richter habe zu prüfen, ob die Veränderung vom Standpunkt der Eigentümergesamtheit aus offenbar vorteilhaft, bedenklich oder nachteilig sei. Es wäre ein überflüssiger Formalismus, die Frage der Zumutbarkeit aus dem Streitverfahren auszuklammern und erst nach Rechtskraft des Urteiles auf Wiederherstellung und Einleitung der Exekution zu prüfen, ob die Maßnahme nicht doch zu genehmigen sei, wenn ohnedies sämtliche Miteigentümer am Streitverfahren beteiligt seien. Auch verfüge der Streitrichter über keine anderen Entscheidungsgrundlagen als der Außerstreitrichter, der im folgenden Genehmigungsverfahren mit der Sache befasst würde.
Das Berufungsgericht teilte auch die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass die Durchführung der Arbeiten die Interessen der Klägerin nicht beeinträchtigt habe.
Was den Einwand der Änderung eines Parifizierungsschlüssels betreffe, den die Klägerin erhoben habe und insoweit einen Eingriff in ihre Rechtssphäre gerügt habe, führte das Berufungsgericht aus: Es sei richtig, dass eine derartige Interessenbeeinträchtigung in der Judikatur angenommen worden sei, wenn die baulichen Veränderungen Auswirkungen auf eine Parifizierung nach § 2 WEG (1948) hatten und daher einen empfindlichen Eingriff in die Rechte der Miteigentümer darstellten (MietSlg 22.044/31). Bisher hätten die Streitteile aber weder Wohnungseigentum begründet noch behauptet, dass eine Absicht zur Wohnungseigentumsbegründung bestehe. Daher werde in eine Rechtsposition der Klägerin nicht eingegriffen. Ob sich durch den Ausbau eines Zimmers im Dachgeschoss eine Erhöhung des Anteiles an Abgaben, Gebühren und sonstigen Betriebskosten für die Klägerin ergebe, müsse nicht geprüft werden, weil ein diesbezügliches Vorbringen in erster Instanz nicht erstattet worden sei. Der ideelle Miteigentumsanteil der Klägerin erfahre jedenfalls durch den Zimmerausbau im Dachboden keine Veränderung.Was den Einwand der Änderung eines Parifizierungsschlüssels betreffe, den die Klägerin erhoben habe und insoweit einen Eingriff in ihre Rechtssphäre gerügt habe, führte das Berufungsgericht aus: Es sei richtig, dass eine derartige Interessenbeeinträchtigung in der Judikatur angenommen worden sei, wenn die baulichen Veränderungen Auswirkungen auf eine Parifizierung nach Paragraph 2, WEG (1948) hatten und daher einen empfindlichen Eingriff in die Rechte der Miteigentümer darstellten (MietSlg 22.044/31). Bisher hätten die Streitteile aber weder Wohnungseigentum begründet noch behauptet, dass eine Absicht zur Wohnungseigentumsbegründung bestehe. Daher werde in eine Rechtsposition der Klägerin nicht eingegriffen. Ob sich durch den Ausbau eines Zimmers im

Dachgeschoss eine Erhöhung des Anteiles an Abgaben, Gebühren und sonstigen Betriebskosten für die Klägerin ergebe, müsse nicht geprüft werden, weil ein diesbezügliches Vorbringen in erster Instanz nicht erstattet worden sei. Der ideelle Miteigentumsanteil der Klägerin erfahre jedenfalls durch den Zimmerausbau im Dachboden keine Veränderung.
Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000,-- (EUR 4.000,--), nicht jedoch S 260.000,-- (EUR 20.000,--) übersteige und nachträglich über Antrag der Klägerin, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Zur Frage, ob einer Genehmigung eines Dachausbaues der Umstand entgegenstehe, dass bei einer künftigen Wohnungseigentumsbegründung und künftigen Parifizierung wesentliche Interessen eines Miteigentümers beeinträchtigt würden, und ob dies vor Wohnungseigentumsbegründung bereits beachtlich sei, habe der Oberste Gerichtshof bisher noch nicht Stellung genommen. Die weiteren Fragen seien durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt.
Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf gänzliche Stattgebung des Klagebegehrens. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.
Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist berechtigt, weil zur Frage, ob das Fehlen der Einstimmigkeit der Miteigentümer konstitutiv durch richterlichen Beschluss über die Genehmigung einer Änderungsmaßnahme zu erfolgen hat oder auch als Vorfrage in einem auf Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes gerichteten Verfahren durch den Streitrichter die Bewilligungsfähigkeit einer solchen Maßnahme beurteilt werden kann, keine einheitliche Rechtsprechung des Höchstgerichtes vorliegt.

Die Revision der Klägerin ist auch im Sinne ihres Abänderungsantrages berechtigt.

Ganz allgemein bewirkt eine gewöhnliche Benützungsvereinbarung nur die Umgestaltung allgemeiner Gebrauchsbefugnisse eines Miteigentümers in Sondernutzungsrechte an bestimmten Sachteilen (5 Ob 3/95). Eine solche - grundsätzlich nur obligatorische (vgl SZ 54/163; WoBl 1996/91; WoBl 1998/106 ua) - Benützungsvereinbarung wurde im vorliegenden Fall offensichtlich stillschweigend auf die Rechtsnachfolger überbunden. Sie wird von beiden Streitparteien in ihrer Geltung nicht bestritten.Ganz allgemein bewirkt eine gewöhnliche Benützungsvereinbarung nur die Umgestaltung allgemeiner Gebrauchsbefugnisse eines Miteigentümers in Sondernutzungsrechte an bestimmten Sachteilen (5 Ob 3/95). Eine solche - grundsätzlich nur obligatorische vergleiche SZ 54/163; WoBl 1996/91; WoBl 1998/106 ua) - Benützungsvereinbarung wurde im vorliegenden Fall offensichtlich stillschweigend auf die Rechtsnachfolger überbunden. Sie wird von beiden Streitparteien in ihrer Geltung nicht bestritten.

Zutreffend hat das Erstgericht der in der Vergangenheit zwischen den Streitteilen stattgehabten Übung bei Veränderungen am gemeinsamen Gut keinen Inhalt beigemessen, der über die jeweilige schlüssige Zustimmung zu einzelnen Veränderungen hinausginge und eine Berechtigung zu Veränderungen ohne Zustimmung des anderen Hälfteeigentümers aus der Benützungsvereinbarung verneint. Der Beklagten ist daher der Nachweis nicht gelungen, dass die von ihr durchgeführte Änderung auf Grund einer Vereinbarung oder auf Grund einer diese ersetzenden richterlichen Zustimmung erfolgte. Weil diese von der Beklagten gesetzte Maßnahme nicht auf einstimmigem Beschluss der Miteigentümer beruhte, ist zunächst zu prüfen, ob es sich dabei um einen Akt zulässiger oder unzulässiger Verfügung über gemeinschaftliches Eigentum (§ 828 f ABGB) oder über eine Maßnahme außerordentlicher Verwaltung im Sinne einer wichtigen Veränderung gemäß § 834 ABGB handelt. Die fehlende Zustimmung eines Teilhabers kann im Fall von Veränderungen tatsächlicher und rechtlicher Natur, die § 828 ABGB zu unterstellen sind, nämlich nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden (Call zu WoBl 1996/9; WoBl 1997/120 [Call]; WoBl 1998/33 [Call]; Gamerith in Rummel2 Rz 4 zu § 828 mwN). Substanzveränderungen ohne Einstimmigkeit sind selbst dann unzulässig, wenn sie einen zur ausschließlichen Benutzung durch einen Teilhaber zugewiesenen Teil des Gemeinschaftsgutes betreffen, sofern dadurch in die Rechtssphäre der übrigen eingegriffen wird und wichtige Interessen berührt werden (vgl Call zu WoBl 1993/137, zum Dachbodenausbau). Aus einer Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern, denen der pyhsische Besitz eines Teils der Liegenschaft zur alleinigen Nutzung überlassen wurde, ergibt sich ein Verfügungsrecht und als Ausfluss daraus ein Recht zur physischen Veränderung (vgl aaO; bbl 1998/174). Eingeschränkt ist dieses Recht dann, wenn in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber eingegriffen wird und deren wichtige Interessen berührt werden (Gamerith aaO Rz 4 zu § 828; Egglmeier in Schwimann, ABGB2 Rz 29 zu § 828; Miet 27.070, 23.081 ua; bbl 1998/174). Unbeschadet der Frage der

Genehmigungsfähigkeit einer solchen Maßnahme wird man wohl Widmungsänderungen (Benützungsrecht als Dachboden bedeutet noch nicht Benützungsrecht für Wohnzwecke) als Veränderungen in der Rechtssphäre der Anderen und Interessenberührung werten müssen. In diesem Zusammenhang ist natürlich die Frage von Erhaltungskosten des Hauses, Betriebskosten etc von Bedeutung und das Problem nicht auf mögliche (zukünftige) Nutzwertfestsetzungen beschränkt.Zutreffend hat das Erstgericht der in der Vergangenheit zwischen den Streitteilen stattgehabten Übung bei Veränderungen am gemeinsamen Gut keinen Inhalt beigemessen, der über die jeweilige schlüssige Zustimmung zu einzelnen Veränderungen hinausginge und eine Berechtigung zu Veränderungen ohne Zustimmung des anderen Hälfteeigentümers aus der Benützungsvereinbarung verneint. Der Beklagten ist daher der Nachweis nicht gelungen, dass die von ihr durchgeführte Änderung auf Grund einer Vereinbarung oder auf Grund einer diese ersetzenden richterlichen Zustimmung erfolgte. Weil diese von der Beklagten gesetzte Maßnahme nicht auf einstimmigem Beschluss der Miteigentümer beruhte, ist zunächst zu prüfen, ob es sich dabei um einen Akt zulässiger oder unzulässiger Verfügung über gemeinschaftliches Eigentum (Paragraph 828, f ABGB) oder über eine Maßnahme außerordentlicher Verwaltung im Sinne einer wichtigen Veränderung gemäß Paragraph 834, ABGB handelt. Die fehlende Zustimmung eines Teilhabers kann im Fall von Veränderungen tatsächlicher und rechtlicher Natur, die Paragraph 828, ABGB zu unterstellen sind, nämlich nicht durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden (Call zu WoBl 1996/9; WoBl 1997/120 [Call]; WoBl 1998/33 [Call]; Gamerith in Rummel2 Rz 4 zu Paragraph 828, mwN). Substanzveränderungen ohne Einstimmigkeit sind selbst dann unzulässig, wenn sie einen zur ausschließlichen Benutzung durch einen Teilhaber zugewiesenen Teil des Gemeinschaftsgutes betreffen, sofern dadurch in die Rechtssphäre der übrigen eingegriffen wird und wichtige Interessen berührt werden vergleiche Call zu WoBl 1993/137, zum Dachbodenausbau). Aus einer Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern, denen der pyhsische Besitz eines Teils der Liegenschaft zur alleinigen Nutzung überlassen wurde, ergibt sich ein Verfügungsrecht und als Ausfluss daraus ein Recht zur physischen Veränderung vergleiche aaO; bbl 1998/174). Eingeschränkt ist dieses Recht dann, wenn in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber eingegriffen wird und deren wichtige Interessen berührt werden (Gamerith aaO Rz 4 zu Paragraph 828 ;, Egglmeier in Schwimann, ABGB2 Rz 29 zu Paragraph 828 ;, Miet 27.070, 23.081 ua; bbl 1998/174). Unbeschadet der Frage der Genehmigungsfähigkeit einer solchen Maßnahme wird man wohl Widmungsänderungen (Benützungsrecht als Dachboden bedeutet noch nicht Benützungsrecht für Wohnzwecke) als Veränderungen in der Rechtssphäre der Anderen und Interessenberührung werten müssen. In diesem Zusammenhang ist natürlich die Frage von Erhaltungskosten des Hauses, Betriebskosten etc von Bedeutung und das Problem nicht auf mögliche (zukünftige) Nutzwertfestsetzungen beschränkt.

Das dem Benützungsberechtigten zukommende Verfügungsrecht deckt also den Dachbodenausbau nicht. Das führt aber dahin, dass die Maßnahme eine der außerordentlichen Verwaltung (§ 834 ABGB) ist. Als solche bedarf eine wichtige Veränderung der rechtsgestaltenden Genehmigung des Außerstreitrichters (WoBl 1991/96, 161, WoBl 1993/137, 231; WoBl 1998/71, 116 [Call]; MietSlg 49.544 ua). Das hat zur Folge, dass der änderungswilligen Hälfteeigentümerin ein Anspruch auf Erwirkung einer richterlichen Genehmigung zusteht. Es bedarf einer rechtsgestaltenden Genehmigung des Außerstreitrichters, damit wirksam die Willensbildung der Gesamtheit aller Miteigentümer bewirkt werden kann (vgl Gamerith in Rummel, Rz 8 zu § 834 ABGB mwN; zur Stimmengleichheit: ders Rz 18 zu § 835 ABGB; RIS-Justiz RS0013581; 0013198; 0013665 ua).Das dem Benützungsberechtigten zukommende Verfügungsrecht deckt also den Dachbodenausbau nicht. Das führt aber dahin, dass die Maßnahme eine der außerordentlichen Verwaltung (Paragraph 834, ABGB) ist. Als solche bedarf eine wichtige Veränderung der rechtsgestaltenden Genehmigung des Außerstreitrichters (WoBl 1991/96, 161, WoBl 1993/137, 231; WoBl 1998/71, 116 [Call]; MietSlg 49.544 ua). Das hat zur Folge, dass der änderungswilligen Hälfteeigentümerin ein Anspruch auf Erwirkung einer richterlichen Genehmigung zusteht. Es bedarf einer rechtsgestaltenden Genehmigung des Außerstreitrichters, damit wirksam die Willensbildung der Gesamtheit aller Miteigentümer bewirkt werden kann vergleiche Gamerith in Rummel, Rz 8 zu Paragraph 834, ABGB mwN; zur Stimmengleichheit: ders Rz 18 zu Paragraph 835, ABGB; RIS-Justiz RS0013581; 0013198; 0013665 ua).

Gerade der Umstand, dass ein solcher Beschluss die Willenseinigung zwischen den Miteigentümern (§ 833 ABGB) ersetzt (vgl SZ 69/282 u.a.; Gamerith aaO Rz 8 zu § 834 ABGB) und eine im Wesentlichen von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung (WoBl 1992/114, 158 [Call]) ist, spricht gegen die von den Vorinstanzen bejahte Möglichkeit, die Bewilligungsfähigkeit einer solchen Maßnahme als Vorfrage im streitigen Verfahren zu klären. Es trifft zwar zu, dass sowohl in der Entscheidung SZ 24/58 als auch in SZ 69/228 die Ansicht vertreten wurde, die Entscheidung einer (Vor-)Frage, ob eine Baumaßnahme dem anderen Miteigentümer auch zumutbar sei, könne durch den

Streitrichter getroffen werden, weil kein gesetzliches Hindernis entgegenstehe. Es wurde damit argumentiert, dass dies zweckmäßig sei, wenn schon alle Miteigentümer am Streitverfahren beteiligt seien, weil dem Außerstreitrichter insoweit keine besseren Erkenntnismöglichkeiten als dem Streitrichter zur Verfügung stünden. Der erkennende Senat vermag sich dieser Ansicht nicht anzuschließen, weil, wie schon oben ausgeführt, damit dem Charakter der rechtsgestaltenden Entscheidung, die den fehlenden Willen anderer Miteigentümer ersetzt und Ermessensspielräume möglich macht, nicht im ausreichenden Maß Rechnung getragen werden kann. Dies auch deshalb nicht, weil von der Rechtsprechung überwiegend eine Vorfragenbindung abgelehnt wird. Diesfalls könnte es nämlich in Folgeverfahren zu unlösbaren Verquickungen kommen, wenn die Vorfrage der Genehmigungsfähigkeit einer Maßnahme in anderen Verfahren anders beurteilt wird.Gerade der Umstand, dass ein solcher Beschluss die Willenseinigung zwischen den Miteigentümern (Paragraph 833, ABGB) ersetzt vergleiche SZ 69/282 u.a.; Gamerith aaO Rz 8 zu Paragraph 834, ABGB) und eine im Wesentlichen von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung (WoBl 1992/114, 158 [Call]) ist, spricht gegen die von den Vorinstanzen bejahte Möglichkeit, die Bewilligungsfähigkeit einer solchen Maßnahme als Vorfrage im streitigen Verfahren zu klären. Es trifft zwar zu, dass sowohl in der Entscheidung SZ 24/58 als auch in SZ 69/228 die Ansicht vertreten wurde, die Entscheidung einer (Vor-)Frage, ob eine Baumaßnahme dem anderen Miteigentümer auch zumutbar sei, könne durch den Streitrichter getroffen werden, weil kein gesetzliches Hindernis entgegenstehe. Es wurde damit argumentiert, dass dies zweckmäßig sei, wenn schon alle Miteigentümer am Streitverfahren beteiligt seien, weil dem Außerstreitrichter insoweit keine besseren Erkenntnismöglichkeiten als dem Streitrichter zur Verfügung stünden. Der erkennende Senat vermag sich dieser Ansicht nicht anzuschließen, weil, wie schon oben ausgeführt, damit dem Charakter der rechtsgestaltenden Entscheidung, die den fehlenden Willen anderer Miteigentümer ersetzt und Ermessensspielräume möglich macht, nicht im ausreichenden Maß Rechnung getragen werden kann. Dies auch deshalb nicht, weil von der Rechtsprechung überwiegend eine Vorfragenbindung abgelehnt wird. Diesfalls könnte es nämlich in Folgeverfahren zu unlösbaren Verquickungen kommen, wenn die Vorfrage der Genehmigungsfähigkeit einer Maßnahme in anderen Verfahren anders beurteilt wird.

So hält auch der erkennende Senat (wie der überwiegende Teil der Rechtsprechung [vgl RIS-JustizRS0013665]) daran fest, dass ohne Vorliegen einer Entscheidung des Außerstreitrichters und ohne einvernehmliche Regelung ein rechtswidriger Eingriff in das gemeinsame Eigentum der übrigen Miteigentümer vorliegt, wohl die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit nicht aber die Frage der Genehmigungsfähigkeit in einem streitigen Verfahren, das die Maßnahme zum Gegenstand hat, als Vorfrage zu lösen ist (vgl auch RIS-Justiz RS0013198; zuletzt 5 Ob 2330/96z; 1 Ob 242/98i).So hält auch der erkennende Senat (wie der überwiegende Teil der Rechtsprechung [vgl RIS-JustizRS0013665]) daran fest, dass ohne Vorliegen einer Entscheidung des Außerstreitrichters und ohne einvernehmliche Regelung ein rechtswidriger Eingriff in das gemeinsame Eigentum der übrigen Miteigentümer vorliegt, wohl die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit nicht aber die Frage der Genehmigungsfähigkeit in einem streitigen Verfahren, das die Maßnahme zum Gegenstand hat, als Vorfrage zu lösen ist vergleiche auch RIS-Justiz RS0013198; zuletzt 5 Ob 2330/96z; 1 Ob 242/98i).

Hingegen entspricht es nunmehr höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass einem schlichten Miteigentümer, dem rechtskräftig die Beseitigung einer von ihm eigenmächtig durchgeführten Veränderung aufgetragen wurde, das Recht zusteht, im Wege eines Antrages gemäß § 835 ABGB die nachträgliche Sanktionierung der Veränderung zu erwirken (RS0013682; zuletzt 4 Ob 120/01b; 5 Ob 70/99a u.a.). Weil im gegenständlichen Verfahren nach dem oben Gesagten die Genehmigungsfähigkeit der durchgeführten Maßnahme nicht verfahrensgegenständlich ist, kommt es auch auf allfällige Auswirkungen im Fall einer Nutzwertfestsetzung bei Wohnungseigentumsbegründung (vgl RIS-Justiz RS0013186) nicht entscheidend an.Hingegen entspricht es nunmehr höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass einem schlichten Miteigentümer, dem rechtskräftig die Beseitigung einer von ihm eigenmächtig durchgeführten Veränderung aufgetragen wurde, das Recht zusteht, im Wege eines Antrages gemäß Paragraph 835, ABGB die nachträgliche Sanktionierung der Veränderung zu erwirken (RS0013682; zuletzt 4 Ob 120/01b; 5 Ob 70/99a u.a.). Weil im gegenständlichen Verfahren nach dem oben Gesagten die Genehmigungsfähigkeit der durchgeführten Maßnahme nicht verfahrensgegenständlich ist, kommt es auch auf allfällige Auswirkungen im Fall einer Nutzwertfestsetzung bei Wohnungseigentumsbegründung vergleiche RIS-Justiz RS0013186) nicht entscheidend an.

Die Revision der Klägerin war im Sinne einer Stattgebung ihres gesamten Klagebegehrens berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E67202 5Ob174.02b

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00174.02B.0912.000

Dokumentnummer

JJT_20020912_OGH0002_0050OB00174_02B0000_000

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