

TE OGH 2001/12/11 5Ob207/01d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und 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 DI Berta S*****, vertreten durch Ferner Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, gegen die beklagte Partei G***** GesmbH, ***** vertreten durch Dr. Peter Zumtobel ua Rechtsanwälte in Salzburg, und die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei F***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Lukas Wolff, Rechtsanwalt in Salzburg, infolge der außerordentlichen Revisionen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 13. Juni 2001, GZ 53 R 161/01k-13, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentlichen Revisionen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin werden gemäß 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsbeantwortung wird gemäß § 508a Abs 2 Satz 2 ZPO abgewiesen. Die außerordentlichen Revisionen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin werden gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsbeantwortung wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, Satz 2 ZPO abgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer verpflichtet den änderungswilligen Wohnungseigentümer, die Zustimmung der anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen. Tut er dies nicht oder setzt er sich über den Widerspruch eines anderen Miteigentümers hinweg, handelt er in unerlaubter Eigenmacht und kann im streitigen Rechtsweg zur Beseitigung der Änderung verhalten werden (RIS-Justiz RS0083156, 5 Ob 153/00m, 5 Ob 380/97m). Nach ständiger Rechtsprechung ist die Genehmigungsfähigkeit vom Streitrichter (auch als Vorfrage) nicht zu prüfen (RIS-Justiz RS0083156, 5 Ob 402/97x, 5 Ob 297/98g, 5 Ob 153/00m).

Eine Widmungsänderung im Sinne des § 13 Abs 2 WEG ist auch eine Änderung des Gegenstands und der Betriebsform des im Wohnungseigentumsobjekt geführten Unternehmens (5 Ob 99/99s, 5 Ob 402/97x). Zur Prüfung, ob eine Widmungsänderung vorliegt, ist die Widmung des betreffenden Objektes der tatsächlichen Verwendung gegenüberzustellen (5 Ob 99/99s, RIS-Justiz RS0101800). Unstrittigermassen waren die von der Beklagten

untervermieteten Geschäftslokale anfangs bloße Verkaufslokale, nämlich zunächst ein Fahrradshop und dann ein sogenannter "10 S-Shop". Nunmehr wird das Geschäftslokal von der Nebenintervenientin als Gastronomiebetrieb geführt (Flying Sushi), wobei das Essen (abgesehen von der Fischsuppe) in diesem Lokal hergestellt wird. Auch die Betriebszeiten (das Einzelhandelsgeschäft war sonntags geschlossen) wurden ausgedehnt auf eine tägliche Öffnungszeit von 11 bis 22 Uhr. Die Beurteilung des Berufungsgerichtes, dass dies als Widmungsänderung im Sinne des § 13 Abs 2 WEG aufzufassen ist, stellt keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung dar, wird doch sowohl der Betriebsgegenstand als auch die Betriebszeiten und die Betriebsform geändert. Eine Widmungsänderung im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, WEG ist auch eine Änderung des Gegenstands und der Betriebsform des im Wohnungseigentumsobjekt geführten Unternehmens (5 Ob 99/99s, 5 Ob 402/97x). Zur Prüfung, ob eine Widmungsänderung vorliegt, ist die Widmung des betreffenden Objektes der tatsächlichen Verwendung gegenüberzustellen (5 Ob 99/99s, RIS-JustizRS0101800). Unstrittigermassen waren die von der Beklagten untervermieteten Geschäftslokale anfangs bloße Verkaufslokale, nämlich zunächst ein Fahrradshop und dann ein sogenannter "10 S-Shop". Nunmehr wird das Geschäftslokal von der Nebenintervenientin als Gastronomiebetrieb geführt (Flying Sushi), wobei das Essen (abgesehen von der Fischsuppe) in diesem Lokal hergestellt wird. Auch die Betriebszeiten (das Einzelhandelsgeschäft war sonntags geschlossen) wurden ausgedehnt auf eine tägliche Öffnungszeit von 11 bis 22 Uhr. Die Beurteilung des Berufungsgerichtes, dass dies als Widmungsänderung im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, WEG aufzufassen ist, stellt keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung dar, wird doch sowohl der Betriebsgegenstand als auch die Betriebszeiten und die Betriebsform geändert.

Diese Grundsätze, wann von einer Widmungsänderung im Sinne des § 13 Abs 2 WEG auszugehen ist, sind auch auf Objekte in innerstädtischen Einkaufszentren anzuwenden. Die anderen Wohnungseigentümer sollen davor geschützt werden, dass durch Widmungsänderungen ihr Umfeld eigenmächtig unter Verletzung ihrer schutzwürdigen Interessen geändert wird. Dieses Schutzbedürfnis besteht gleichermaßen bei allen Objekten. Diese Grundsätze, wann von einer Widmungsänderung im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, WEG auszugehen ist, sind auch auf Objekte in innerstädtischen Einkaufszentren anzuwenden. Die anderen Wohnungseigentümer sollen davor geschützt werden, dass durch Widmungsänderungen ihr Umfeld eigenmächtig unter Verletzung ihrer schutzwürdigen Interessen geändert wird. Dieses Schutzbedürfnis besteht gleichermaßen bei allen Objekten.

Das Berufungsgericht hat auch in einer nicht zu beanstandenden Weise erkannt, dass sich die Vereinbarung der Klägerin im Kaufvertrag, sie erkläre sich ausdrücklich damit einverstanden, dass bei Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft des Bauteiles Haus D die einfache Mehrheit der Miteigentümer ausreiche, nur auf Entscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft beziehe, nicht jedoch die Individualrechte der Klägerin als Miteigentümerin nach dem 16. Hauptstück des ABGB zur Abwehr von Störungen des Eigentums durch unberechtigte Eingriffe betrifft. Es geht hier nicht darum, einen Wohnungseigentümerbeschluss herbeizuführen, sondern die Zustimmung jedes einzelnen Wohnungseigentümers zu einer geplanten Widmungsänderung zu erlangen. Die Zustimmung des einzelnen Wohnungseigentümers kann nicht durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft ersetzt werden.

Die Montage des Abluftrohres steht im engen Zusammenhang mit der nunmehrigen Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes als Gastronomiebetrieb. Schon aus diesem Grund kann eine Subsumtion unter § 13 Abs 2 Z 2 WEG (Errichtung von Gas-, Licht- und anderen Leitungen) nicht erfolgen. Die Montage des Abluftrohres steht im engen Zusammenhang mit der nunmehrigen Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes als Gastronomiebetrieb. Schon aus diesem Grund kann eine Subsumtion unter Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG (Errichtung von Gas-, Licht- und anderen Leitungen) nicht erfolgen.

Da in beiden Revisionen keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht wurden, waren sie zurückzuweisen.

Die Klägerin erstattete eine Revisionsbeantwortung, bevor ihr dies freigestellt wurde. Eine vor der Zustellung dieser Mitteilung erstattete Revisionsbeantwortung gilt im Falle der Verwerfung der Revision als nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendig (§ 508a Abs 2 ZPO). Die Klägerin erstattete eine Revisionsbeantwortung, bevor ihr dies freigestellt wurde. Eine vor der Zustellung dieser Mitteilung erstattete Revisionsbeantwortung gilt im Falle der Verwerfung der Revision als nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendig (Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO).

Anmerkung

E64140 5Ob207.01d

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00207.01D.1211.000

Dokumentnummer

JJT_20011211_OGH0002_0050OB00207_01D0000_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