

TE OGH 2001/11/13 5Ob232/01f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.11.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Andrea F*****, 2.) Paul S*****, und 3. Barbara R*****, alle vertreten durch Dr. Michael Jöstl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1.) Agnes Lien-dschu T*****, 2.) Shu-yu D*****, beide vertreten durch Dr. Michael Sallinger, Rechtsanwalt in Innsbruck, und

3.) Zarko K*****, vertreten durch Dr. Lothar Stix, Rechtsanwalt in Innsbruck, sowie der weiteren Beteiligten a) Patrizia Z*****, b) Klaudia C*****, c) Marina S*****, d) Genoveva S*****, und e) Walter S*****, wegen Zustimmung zu einer Bauführung, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 4. Mai 2001, GZ 3 R 250/00m-44, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 30. Mai 2000, GZ 11 Msch 39/98y-30, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob der von einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern eines im gemischten Miteigentum stehenden Hauses angestrebte Ausbau des Dachgeschoßes (Dachbodens) auch dann nach §§ 834, 835 ABGB (und nicht nach § 13 Abs 2 WEG) zu beurteilen ist, wenn den Antragstellern zwar nicht an den Dachgeschoßräumlichkeiten, aber an anderen Objekten des Hauses Wohnungseigentum zukommt, doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Auch im Revisionsrekurs wird keine iSd § 528 Abs 1 ZPO erhebliche Rechtsfrage angesprochen, was gemäß § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO (iVm § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) kurz wie folgt zu begründen ist: Das Rekursgericht hat zwar ausgesprochen, dass der Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob der von einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern eines im gemischten Miteigentum stehenden Hauses angestrebte Ausbau des Dachgeschoßes (Dachbodens) auch dann nach Paragraphen 834,, 835 ABGB (und nicht nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG) zu

beurteilen ist, wenn den Antragstellern zwar nicht an den Dachgeschoßräumlichkeiten, aber an anderen Objekten des Hauses Wohnungseigentum zukommt, doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Auch im Revisionsrekurs wird keine iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erhebliche Rechtsfrage angesprochen, was gemäß Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) kurz wie folgt zu begründen ist:

Es entspricht der Judikatur, dass das in § 13 Abs 2 WEG normierte Recht, die im Wohnungseigentum stehende Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten zu ändern, grundsätzlich nur dem Wohnungseigentümer zukommt; schlichte Miteigentümer sind auf die ihnen im 16. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB eingeräumten Rechte beschränkt (WoBl 1993/137 [Call]; vgl WoBl 1997/93 [Call] mwN), sofern sie nicht Wohnungseigentumsbewerber sind, für die im Grundbuch bereits die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts angemerkt ist (§ 23 Abs 4 WEG idF der WRN 1999, wobei dahingestellt bleiben kann, ob diese Gesetzesbestimmung im gegenständlichen Fall bereits anwendbar wäre). Kernstück dieser Regelung ist, dass die Vorschriften des § 13 Abs 2 WEG nur dann zur Anwendung kommen, wenn es um Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt geht, mögen davon auch gemeinsame Teile der Liegenschaft (§ 13 Abs 2 Z 2 WEG) oder Objekte anderer Wohnungseigentümer (§ 13 Abs 2 Z 3 WEG) betroffen sein. Soll - wie hier - ein Dachgeschoß ausgebaut werden, das nicht im Wohnungseigentum steht (oder nach Maßgabe des § 23 Abs 4 WEG einem Wohnungseigentumsbewerber zugeordnet ist), kann daher das Änderungsbegehren einzelner Miteigentümer - mögen sie auch Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber sein - nur nach anderen Vorschriften als jenen des § 13 Abs 2 ABGB und in einem anderen Verfahren als jenem nach § 26 Abs 1 Z 2 WEG beurteilt werden. Da es sich entweder um einen Akt der Verfügung über gemeinschaftliches Eigentum (so Call zu WoBl 1993/137) oder der außergerichtlichen Verwaltung handelt (idS 5 Ob 569/82; WoBl 1993/137; WoBl 1997/92; vgl auch WoBl 1991/96 ua), kommen hierfür die Vorschriften der §§ 828, 829 ABGB, der §§ 834, 835 ABGB oder des § 14 Abs 3 WEG in Frage. Es entspricht der Judikatur, dass das in Paragraph 13, Absatz 2, WEG normierte Recht, die im Wohnungseigentum stehende Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten zu ändern, grundsätzlich nur dem Wohnungseigentümer zukommt; schlichte Miteigentümer sind auf die ihnen im 16. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB eingeräumten Rechte beschränkt (WoBl 1993/137 [Call]; vergleiche WoBl 1997/93 [Call] mwN), sofern sie nicht Wohnungseigentumsbewerber sind, für die im Grundbuch bereits die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts angemerkt ist (Paragraph 23, Absatz 4, WEG in der Fassung der WRN 1999, wobei dahingestellt bleiben kann, ob diese Gesetzesbestimmung im gegenständlichen Fall bereits anwendbar wäre). Kernstück dieser Regelung ist, dass die Vorschriften des Paragraph 13, Absatz 2, WEG nur dann zur Anwendung kommen, wenn es um Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt geht, mögen davon auch gemeinsame Teile der Liegenschaft (Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG) oder Objekte anderer Wohnungseigentümer (Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 3, WEG) betroffen sein. Soll - wie hier - ein Dachgeschoß ausgebaut werden, das nicht im Wohnungseigentum steht (oder nach Maßgabe des Paragraph 23, Absatz 4, WEG einem Wohnungseigentumsbewerber zugeordnet ist), kann daher das Änderungsbegehren einzelner Miteigentümer - mögen sie auch Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber sein - nur nach anderen Vorschriften als jenen des Paragraph 13, Absatz 2, ABGB und in einem anderen Verfahren als jenem nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG beurteilt werden. Da es sich entweder um einen Akt der Verfügung über gemeinschaftliches Eigentum (so Call zu WoBl 1993/137) oder der außergerichtlichen Verwaltung handelt (idS 5 Ob 569/82; WoBl 1993/137; WoBl 1997/92; vergleiche auch WoBl 1991/96 ua), kommen hierfür die Vorschriften der Paragraphen 828,, 829 ABGB, der Paragraphen 834,, 835 ABGB oder des Paragraph 14, Absatz 3, WEG in Frage.

Ginge es um einen Akt der Verfügung, stünde den Antragstellern kein im außerstreitigen Verfahren durchsetzbarer Anspruch auf Genehmigung ihres Vorhabens bzw auf Ersetzung der fehlenden Zustimmung der Antragsgegner durch gerichtliche Entscheidung zu (vgl Call aaO). Würde man das Änderungsbegehren der Antragsteller unter § 14 Abs 3 WEG subsumieren, hätte ein den Vorschriften der gemeinschaftlichen Willensbildung nach § 13b WEG genügender Mehrheitsbeschluss gefasst werden müssen, der dann auf Antrag eines überstimmten Miteigentümers in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 4 WEG inhaltlich überprüft werden könnte. Der änderungswilligen Mehrheit der Miteigentümer steht insoweit kein Anspruch auf Erwirkung einer richterlichen Genehmigung zu (vgl Call zu WoBl 1996/9; WoBl 1997/120 [Call]; WoBl 1998/33 [Call]). Ginge es um einen Akt der Verfügung, stünde den Antragstellern kein im außerstreitigen Verfahren durchsetzbarer Anspruch auf Genehmigung ihres Vorhabens bzw auf Ersetzung der fehlenden Zustimmung der Antragsgegner durch gerichtliche Entscheidung zu (vergleiche Call aaO). Würde man das

Änderungsbegehren der Antragsteller unter Paragraph 14, Absatz 3, WEG subsumieren, hätte ein den Vorschriften der gemeinschaftlichen Willensbildung nach Paragraph 13 b, WEG genügender Mehrheitsbeschluss gefasst werden müssen, der dann auf Antrag eines überstimmten Miteigentümers in einem Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG inhaltlich überprüft werden könnte. Der änderungswilligen Mehrheit der Miteigentümer steht insoweit kein Anspruch auf Erwirkung einer richterlichen Genehmigung zu vergleiche Call zu WoBl 1996/9; WoBl 1997/120 [Call]; WoBl 1998/33 [Call]).

Ein solcher Anspruch ließe sich nur aus § 835 ABGB ableiten, wenn man den von den Antragstellern geplanten Dachbodenausbau als wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB begreift, die von der Mehrheit der Miteigentümer zur besseren Benützung des Hauptstammes vorgeschlagen wird (was das Rekursgericht angenommen hat, weil am fraglichen Dachboden keine Sondernutzungsrechte bestehen und der ausgebauten Dachboden zum Nutzen aller - etwa durch einen in Aussicht genommenen Verkauf der durch den Ausbau zu gewinnenden Wohnung/en - verwertet werden soll). Unterstellt man dies als richtig, wäre das Begehren der Antragsteller im Einklang mit der einschlägigen Judikatur aus vertretbaren Argumenten abgewiesen worden, sodass sich keine iSd § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) klärungsbedürftige Rechtsfrage stellt. Ein solcher Anspruch ließe sich nur aus Paragraph 835, ABGB ableiten, wenn man den von den Antragstellern geplanten Dachbodenausbau als wichtige Veränderung iSd Paragraph 834, ABGB begreift, die von der Mehrheit der Miteigentümer zur besseren Benützung des Hauptstammes vorgeschlagen wird (was das Rekursgericht angenommen hat, weil am fraglichen Dachboden keine Sondernutzungsrechte bestehen und der ausgebauten Dachboden zum Nutzen aller - etwa durch einen in Aussicht genommenen Verkauf der durch den Ausbau zu gewinnenden Wohnung/en - verwertet werden soll). Unterstellt man dies als richtig, wäre das Begehren der Antragsteller im Einklang mit der einschlägigen Judikatur aus vertretbaren Argumenten abgewiesen worden, sodass sich keine iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) klärungsbedürftige Rechtsfrage stellt.

Die erwähnte, zur Genehmigungsfähigkeit von Änderungen iSd § 834 ABGB ergangene Judikatur (vgl. SZ 51/5; WoBl 1991/96; NRsp 1992/272 ua) bietet nämlich einen Wertungsspielraum und stellt zudem stets auf die Umstände des Einzelfalls ab. Die Anrufung des Obersten Gerichtshofes wäre also in diesem Zusammenhang nur damit zu rechtfertigen, dass dem Rekursgericht eine krasse, aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung unterlaufen ist (vgl. WoBl 1999/156 uva). Eine solche ist nicht zu erkennen. Die erwähnte, zur Genehmigungsfähigkeit von Änderungen iSd Paragraph 834, ABGB ergangene Judikatur vergleiche SZ 51/5; WoBl 1991/96; NRsp 1992/272 ua) bietet nämlich einen Wertungsspielraum und stellt zudem stets auf die Umstände des Einzelfalls ab. Die Anrufung des Obersten Gerichtshofes wäre also in diesem Zusammenhang nur damit zu rechtfertigen, dass dem Rekursgericht eine krasse, aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung unterlaufen ist vergleiche WoBl 1999/156 uva). Eine solche ist nicht zu erkennen.

Der von den Antragstellern erhobene Revisionsrekurs war daher gemäß § 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückzuweisen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der von den Antragstellern erhobene Revisionsrekurs war daher gemäß Paragraph 26, Absatz 2, WEG, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da für die erstatteten Revisionsrekursbeantwortungen in Beachtung des § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz (iVm § 26 Abs 2 WEG) keine Kosten verzeichnet wurden. Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da für die erstatteten Revisionsrekursbeantwortungen in Beachtung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG) keine Kosten verzeichnet wurden.

Anmerkung

E64146 5Ob232.01f

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00232.01F.1113.000

Dokumentnummer

JJT_20011113_OGH0002_0050OB00232_01F0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at