jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/2/27 5Ob70/99a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin D***** Beteiligungsgesellschaft m.b.H., ***** vertreten durch Dr. Peter Lösch, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1) P***** Verwaltungs Gesellschaft m.b.H., ***** vertreten durch Dr. Peter Kisler, DDr. Karl Pistotnik, Rechtsanwälte in Wien, 2) Annemarie S*****, 3) Dipl.-Ing. Franz L*****, 4) Dipl.-Ing. Wolfgang S*****, 5) Helga Ingrid S*****, 6) Valentin E*****, 7) Dr. Erwin P*****, 8) Dr. Anneliese P*****, und 9) Ewald H*****, wegen Veränderung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin (ON 54) gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 6. Oktober 1998, GZ 39 R 145/98g-52, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 21. Mai 1999, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 23. Jänner 1998, GZ 2 Nc 180/96g-36, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Rekursgericht in Form einer Maßgabebestätigung des erstinstanzlichen Beschlusses ausgesprochen, dass die (verweigerte) Zustimmung der Antragsgegner zu den in einem der Entscheidung beigefügten Einreichplan dargestellten Umbauarbeiten für den Einbau einer WC-Anlage im gemeinsamen Haus ersetzt wird. Bei diesem Bauansuchen geht es hauptsächlich um die nachträgliche baubehördliche Bewilligung von Veränderungen, die ein Mieter der Antragstellerin vorgenommen hat und - mangels Baubewilligung - über Auftrag der Baubehörde unter Androhung von Verwaltungsstrafen sowie der Ersatzvornahme rückgängig gemacht werden sollen. Dazu vertrat das Rekursgericht gleich dem Erstgericht den Standpunkt, dass im konkreten Fall auch der schlichte, über die Mehrheit der Anteile verfügende Miteigentümer (die Antragstellerin) um die nachträgliche Genehmigung einer eigenmächtigen Änderung der gemeinsamen Sache durch den Außerstreitrichter ansuchen könne. Da dies jedoch nicht der herrschenden Judikatur entspreche, ist die Anrufung des Obersten Gerichtshofes für zulässig erklärt worden.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes haben zwei der Antragsgegner Revisionsrekurs mit dem Begehren erhoben, der Antragstellerin die Genehmigung der Umbauarbeiten zu versagen (daneben wurden auch Aufhebungsanträge gestellt). Einzugehen ist nur noch auf das Rechtsmittel der Erstantragsgegnerin, weil das des Drittantragsgegners schon vom Erstgericht als verspätet zurückgewiesen wurde (ON 57 vom 17. 12. 1998) und die

Anfechtung dieses Zurückweisungsbeschlusses erfolglos blieb (Beschluss des Rekursgerichtes zu 39 R 381/00v vom 22. 11. 2000).

Von der Antragstellerin liegt zum Rechtsmittel der Erstantragsgegnerin eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den Rekurs des Rekursgerichtes zu bestätigen.

Die vom Rekursgericht und der Rechtsmittelwerberin angenommenen Zulässigkeitsvoraus- setzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes liegen nicht vor.

Als Begründungsmangel vom Gewicht einer Nichtigkeit iSd § 477 Abs 1 Z 9 ZPO hat die Rechtsmittelwerberin gerügt, dass dem Beschluss des Rekursgerichtes - ua mangels Beifügung und Präzisierung des im Spruch erwähnten Einreichplans - nicht entnommen werden könne, welche konkreten Umbauarbeiten (Veränderungen) der Antragstellerin genehmigt wurden. Dieser Mangel ist durch den mittlerweile ergangenen Berichtigungsbeschluss des Rekursgerichtes (der der Rechtsmittelwerberin am 20. 9. 2000 zugestellt wurde) behoben. Er rechtfertigt daher die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, die im konkreten Fall nur zur Wahrung der Rechtssicherheit in Betracht käme (§ 14 Abs 1 AußStrG), nicht.Als Begründungsmangel vom Gewicht einer Nichtigkeit iSd Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 9, ZPO hat die Rechtsmittelwerberin gerügt, dass dem Beschluss des Rekursgerichtes - ua mangels Beifügung und Präzisierung des im Spruch erwähnten Einreichplans - nicht entnommen werden könne, welche konkreten Umbauarbeiten (Veränderungen) der Antragstellerin genehmigt wurden. Dieser Mangel ist durch den mittlerweile ergangenen Berichtigungsbeschluss des Rekursgerichtes (der der Rechtsmittelwerberin am 20. 9. 2000 zugestellt wurde) behoben. Er rechtfertigt daher die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, die im konkreten Fall nur zur Wahrung der Rechtssicherheit in Betracht käme (Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG), nicht.

Die sonst noch dem Rekursgericht vorgeworfenen Verfahrensmängel und Aktenwidrigkeiten liegen nicht vor, was gemäß § 16 Abs 4 AußStrG iVm § 510 Abs 3 Satz 3 ZPO keiner weiteren Begründung bedarf.Die sonst noch dem Rekursgericht vorgeworfenen Verfahrensmängel und Aktenwidrigkeiten liegen nicht vor, was gemäß Paragraph 16, Absatz 4, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO keiner weiteren Begründung bedarf.

Rechtliche Beurteilung

In der Sache selbst ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanzen eine nennenswerte Benachteiligung der Antragsgegner durch die geplanten bzw bestehen bleibenden Veränderungen im Geschäftslokal der Antragstellerin mit durchaus vertretbaren Argumenten verneint haben. Die Rechtsmittelwerberin bringt dagegen nichts Stichhältiges vor. Dass von den Veränderungen auch allgemeine Teile des Hauses (etwa durch die Entfernung der Deckenöffnung zwischen Erdgeschoß und erstem Stock) betroffen sind, ist für sich allein kein Grund, eine die Genehmigung hindernde Beeinträchtigung der Antragsgegner anzunehmen, zumal sich deren Wohnungen nach den Feststellungen des Erstgerichtes alle im ausgebauten Dachgeschoß des Hauses befinden.

Näher einzugehen ist daher nur auf die Frage, ob der nachträglichen Genehmigung der eigenmächtig vorgenommenen Änderungen ein Hindernis entgegensteht, das vom Rekursgericht in einem die Rechtseinheit und Rechtssicherheit gefährdenden Widerspruch zur Judikatur verneint wurde. Auch das ist nicht der Fall.

Die hiezu relevanten Feststellungen der Vorinstanzen lauten, dass mit Ausnahme einer bereits seit Jahrzehnten im Geschäftslokal der Antragstellerin vorhandenen Galerie (deren Erbauer nicht bekannt ist) alle von der Baubehörde beanstandeten Umbauten im Jahr 1994 von einer Mieterin des Geschäftslokals vorgenommen wurden. Von Bedeutung ist daneben noch, dass mit den Miteigentumsanteilen der Antragsgegner Wohnungseigentum (an den bereits erwähnten Dachgeschoßwohnungen) verbunden ist (ON 36, 4 und ON 52, 4). An der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bestand demnach im maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung der Tatsacheninstanz (vgl 5 Ob 515/92) gemischtes Miteigentum. Der Antragstellerin kam schuldrechtlich die ausschließliche Nutzungsbefugnis an dem von den Umbauarbeiten unmittelbar betroffenen Geschäftslokal zu. Davon ausgehend ist der Entscheidung des Rekursgerichtes kein Widerspruch zur Judikatur zu entnehmen, der vom Obersten Gerichtshof nach den Vorgaben des § 14 Abs 1 AußStrG aufgelöst werden müsste.Die hiezu relevanten Feststellungen der Vorinstanzen lauten, dass mit Ausnahme einer bereits seit Jahrzehnten im Geschäftslokal der Antragstellerin vorhandenen Galerie (deren Erbauer nicht bekannt ist) alle von der Baubehörde beanstandeten Umbauten im Jahr 1994 von einer Mieterin des Geschäftslokals vorgenommen wurden. Von Bedeutung ist daneben noch, dass mit den Miteigentumsanteilen der Antragsgegner Wohnungseigentum (an den bereits erwähnten Dachgeschoßwohnungen) verbunden ist (ON 36, 4 und ON 52, 4). An der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bestand demnach im maßgeblichen Zeitpunkt der

Entscheidung der Tatsacheninstanz vergleiche 5 Ob 515/92) gemischtes Miteigentum. Der Antragstellerin kam schuldrechtlich die ausschließliche Nutzungsbefugnis an dem von den Umbauarbeiten unmittelbar betroffenen Geschäftslokal zu. Davon ausgehend ist der Entscheidung des Rekursgerichtes kein Widerspruch zur Judikatur zu entnehmen, der vom Obersten Gerichtshof nach den Vorgaben des Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG aufgelöst werden müsste.

Richtig ist, dass die herrschende Rechtsprechung im Hinblick auf den Wortlaut des§ 834 ABGB, der nur die "vorgeschlagenen" wichtigen Veränderungen der gemeinschaftlichen Sache erwähnt, eigenmächtige Umbauten eines Miteigentümers von der nachträglichen gerichtlichen Genehmigung gemäß § 835 ABGB ausschließt (E 18 zu§ 835 ABGB MGA35;Richtig ist, dass die herrschende Rechtsprechung im Hinblick auf den Wortlaut des Paragraph 834, ABGB, der nur die "vorgeschlagenen" wichtigen Veränderungen der gemeinschaftlichen Sache erwähnt, eigenmächtige Umbauten eines Miteigentümers von der nachträglichen gerichtlichen Genehmigung gemäß Paragraph 835, ABGB ausschließt (E 18 zu Paragraph 835, ABGB MGA35;

krit Würth in Rummel2, Rz 5 zu§ 13 WEG). Die gegenteilige Auslegung der genannten Bestimmungen wurde allerdings nie als offenbar gesetzwidrig angesehen (MietSlg 22.053; MietSlg 30.087, jeweils mwN);krit Würth in Rummel2, Rz 5 zu Paragraph 13, WEG). Die gegenteilige Auslegung der genannten Bestimmungen wurde allerdings nie als offenbar gesetzwidrig angesehen (MietSlg 22.053; MietSlg 30.087, jeweils mwN);

außerdem ist seit der SZ 43/91 klar, dass der Miteigentümer für eine von einem Dritten - etwa dem Mieter - vorgenommene bauliche Veränderung die gerichtliche Zustimmung für ein ihm von den übrigen Miteigentümern verweigertes Ansuchen um eine nachträgliche Baubewilligung erwirken kann.

Diese Grundsätze gelten für die schlichte Miteigentumsgemeinschaft. gemäß§ 1118 ABGB also auch für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, soweit es um die Beratschlagung und Entscheidung über die gesellschaftlichen Angelegenheiten geht. Bei dieser wiederum hat sich der Oberste Gerichtshof bereits dazu bekannt, dass ein bereits durchgeführter Gesellschafterbeschluss nachträglich gerichtlich genehmigt werden kann, wenn dem eigenmächtig handelnden Gesellschafter die Wiederherstellung des früheren Zustands bereits rechtskräftig aufgetragen wurde. Unter diesen Umständen käme es einem überflüssigen Formalismus gleich, würde man den Antragsteller zwingen, erst nach Wiederherstellung des früheren Zustands den Antrag auf Genehmigung des Gesellschafterbeschlusses zu stellen, allenfalls einen gleichartigen Gesellschafterbeschluss zu erwirken und dessen Genehmigung zu beantragen (MietSlg 39.052; Gamerith in Rummel3, Rz 3 zu § 835 ABGB).Diese Grundsätze gelten für die schlichte Miteigentumsgemeinschaft. gemäß Paragraph 1118, ABGB also auch für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, soweit es um die Beratschlagung und Entscheidung über die gesellschaftlichen Angelegenheiten geht. Bei dieser wiederum hat sich der Oberste Gerichtshof bereits dazu bekannt, dass ein bereits durchgeführter Gesellschafterbeschluss nachträglich gerichtlich genehmigt werden kann, wenn dem eigenmächtig handelnden Gesellschafter die Wiederherstellung des früheren Zustands bereits rechtskräftig aufgetragen wurde. Unter diesen Umständen käme es einem überflüssigen Formalismus gleich, würde man den Antragsteller zwingen, erst nach Wiederherstellung des früheren Zustands den Antrag auf Genehmigung des Gesellschafterbeschlusses zu stellen, allenfalls einen gleichartigen Gesellschafterbeschluss zu erwirken und dessen Genehmigung zu beantragen (MietSlg 39.052; Gamerith in Rummel3, Rz 3 zu Paragraph 835, ABGB).

Schon nach diesen Grundsätzen ist die Genehmigung der verfahrensgegenständlichen Änderungen kein Bruch mit der Judikatur. Dass eine Angleichung der Rechtsposition des schlichten Miteigentümers an jene des Wohnungseigentümers in einer gemischten Wohnungseigentumsgemeinschaft, dem die Judikatur zu § 13 Abs 2 WEG zugesteht, auch für bereits durchgeführte Maßnahmen nachträglich die eine fehlende Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer ersetzende Genehmigug des Außerstreitrichters erwirken zu können (Würth aaO mwN), entgegen der herschenden Ansicht (WoBl 1993, 231/137 mit Anm von Call; ua) überlegenswert wäre, um einen Konflikt mit dem Gleichheitssatz zu vermeiden, sei nur nebenbei erwähnt. Das gilt zumindest für einen Fall wie dem gegenständlichen, in dem dem schlichten Miteigentümer, wie die Aktenlage vermuten lässt auf Grund eines vertraglichen Vorbehalts bei der Begründung von Wohnungseigentum am ausgebauten Dachgeschoß, die ausschließliche Benützung der übrigen Wohnungen bzw Geschäftsräumlichkeiten des Hauses gleich einem Wohnungseigentümer zukommt.Schon nach diesen Grundsätzen ist die Genehmigung der verfahrensgegenständlichen Änderungen kein Bruch mit der Judikatur. Dass eine Angleichung der Rechtsposition des schlichten Miteigentümers an jene des Wohnungseigentümers in einer gemischten Wohnungseigentumsgemeinschaft,

dem die Judikatur zu Paragraph 13, Absatz 2, WEG zugesteht, auch für bereits durchgeführte Maßnahmen nachträglich die eine fehlende Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer ersetzende Genehmigug des Außerstreitrichters erwirken zu können (Würth aaO mwN), entgegen der herschenden Ansicht (WoBl 1993, 231/137 mit Anmerkung von Call; ua) überlegenswert wäre, um einen Konflikt mit dem Gleichheitssatz zu vermeiden, sei nur nebenbei erwähnt. Das gilt zumindest für einen Fall wie dem gegenständlichen, in dem dem schlichten Miteigentümer, wie die Aktenlage vermuten lässt auf Grund eines vertraglichen Vorbehalts bei der Begründung von Wohnungseigentum am ausgebauten Dachgeschoß, die ausschließliche Benützung der übrigen Wohnungen bzw Geschäftsräumlichkeiten des Hauses gleich einem Wohnungseigentümer zukommt.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E60932 05AA0709

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00070.99A.0227.000

Dokumentnummer

JJT_20010227_OGH0002_0050OB00070_99A0000_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