jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/11/23 5Ob299/99b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.1999

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Anna H*****, vertreten durch Hausberger/Moritz/Schmidt Rechtsanwälte, 6300 Wörgl, gegen die Antragsgegnerin Gabriela B*****, vertreten durch Dr. Georg Huber, Rechtsanwalt in 6330 Kufstein, wegen Genehmigung der Errichtung eines Holz- und Geräteschuppens (§§ 13 Abs 2 iVm § 26 Abs 1 Z 2 bzw §§ 14 Abs 3 iVm 26 Abs 1 Z 3 WEG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 13. August 1999, GZ 4 R 340/99z-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Kufstein vom 26. April 1999, GZ Msch 362/98b-13, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Anna H*****, vertreten durch Hausberger/Moritz/Schmidt Rechtsanwälte, 6300 Wörgl, gegen die Antragsgegnerin Gabriela B*****, vertreten durch Dr. Georg Huber, Rechtsanwalt in 6330 Kufstein, wegen Genehmigung der Errichtung eines Holz- und Geräteschuppens (Paragraphen 13, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, bzw Paragraphen 14, Absatz 3, in Verbindung mit 26 Absatz eins, Ziffer 3, WEG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 13. August 1999, GZ 4 R 340/99z-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Kufstein vom 26. April 1999, GZ Msch 362/98b-13, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Wohnrechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 504/542 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ***** , wobei mit ihren Anteilen Wohnungseigentum an den Einheiten Top 1, 2, 3, 4, 5, W und G1 verbunden ist. Die Antragsgegnerin ist zu 20/524 Anteilen Miteigentümerin der genannten Liegenschaft; mit ihren Anteilen ist untrennbar das Wohnungseigentum an

den Einheiten Top G2 und L verbunden. Das Erstgericht traf mit Sachbeschluss vom 24.5.1998, Msch 862/96, hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft eine Benützungsregelung, wonach der nunmehrigen Antragstellerin u.a. die im Lageplan des Dipl.-Ing Maximilian S*****, GZl 570/97, mit "Flugdach zwei PKW-Abstellplätze (Hoffmann)" bezeichnete Fläche zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen wurde.

Die Antragstellerin begehrte mit Eingabe vom 24.8.1998 (ON 1), "gemäß § 13 Abs 2 iVm § 26 Abs 1 Z 2 WEG die Errichtung des im Lageplan des Dipl.-Ing. Maximilian S***** vom 3.9.1997, GZl 570/97, eingezeichneten Flugdaches nachträglich zu genehmigen". Sie brachte dazu im Wesentlichen vor, sie habe auf dem im Lageplan mit "Flugdach zwei PKW-Abstellplätze (Hoffmann)" bezeichnete Fläche zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen wurde.Die Antragstellerin begehrte mit Eingabe vom 24.8.1998 (ON 1), "gemäß Paragraph 13, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG die Errichtung des im Lageplan des Dipl.-Ing. Maximilian S***** vom 3.9.1997, GZl 570/97, eingezeichneten Flugdaches nachträglich zu genehmigen". Sie brachte dazu im Wesentlichen vor, sie habe auf dem im Lageplan mit "Flugdach zwei PKW-Abstellplätze (Hoffmann)" bezeichnete Fläche zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen wurde.

Die Antragstellerin begehrte mit Eingabe vom 24.8.1998 (ON 1), "gemäß § 13 Abs 2 iVm § 26 Abs 1 Z 2 WEG die Errichtung des im Lageplan des Dipl.-Ing. Maximilian S***** vom 3.9.1997, GZl 570/97, eingezeichneten Flugdaches nachträglich zu genehmigen". Sie brachte dazu im Wesentlichen vor, sie habe auf dem im Lageplan mit "Flugdach zwei PKW-Abstellplätze (Hoffmann)" bezeichneten Bereich bereits vor mehr als 1,5 Jahren ein Flugdach errichtet; die baubehördliche Bewilligung dieses Flugdaches sei jedoch bislang daran gescheitert, dass die Antragsgegnerin die im baubehördlichen Bewilligungsverfahren erforderliche Zustimmung verweigert habe. Das Verhalten der Antragsgegnerin entbehre jeder sachlichen Grundlage und sei schikanös. Im Zuge des Verfahrens stellte die Antragstellerin ihr Begehren dahin um, dass "gemäß § 13 Abs 2 iVm § 26 Abs 1 Z 2 WEG die Errichtung des Holz- und Geräteschuppens laut Einreichplan Ing. Sebastian S***** vom 8.2.1995 zu genehmigen sei" (ON 9). Dazu brachte die Antragstellerin vor, dass bisher nur das sogenannte "Flugdach zwei PKW-Abstellplätze" zur Ausführung gelangt sei; beabsichtigt sei jedoch der Anbau eines Holz- und Geräteschuppens laut Einreichplan des Ing. Sebastian S*****; dieser Schuppen werde zu Lagerzwecken (für ein im Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin betriebene Cafehaus) dringend benötigt und stelle keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegnerin dar; die Kosten für die geplante Veränderung würden ausschließlich von der Antragstellerin getragen. Letztlich stützte die Antragstellerin ihr Begehren auch auf § 14 Abs 3 iVm § 26 Abs 1 Z 3 WEG sowie auf "jeden erdenklichen Rechtsgrund" (ON 12).Die Antragstellerin begehrte mit Eingabe vom 24.8.1998 (ON 1), "gemäß Paragraph 13, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG die Errichtung des im Lageplan des Dipl.-Ing. Maximilian S***** vom 3.9.1997, GZl 570/97, eingezeichneten Flugdaches nachträglich zu genehmigen". Sie brachte dazu im Wesentlichen vor, sie habe auf dem im Lageplan mit "Flugdach zwei PKW-Abstellplätze (Hoffmann)" bezeichneten Bereich bereits vor mehr als 1,5 Jahren ein Flugdach errichtet; die baubehördliche Bewilligung dieses Flugdaches sei jedoch bislang daran gescheitert, dass die Antragsgegnerin die im baubehördlichen Bewilligungsverfahren erforderliche Zustimmung verweigert habe. Das Verhalten der Antragsgegnerin entbehre jeder sachlichen Grundlage und sei schikanös. Im Zuge des Verfahrens stellte die Antragstellerin ihr Begehren dahin um, dass "gemäß Paragraph 13, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG die Errichtung des Holz- und Geräteschuppens laut Einreichplan Ing. Sebastian S***** vom 8.2.1995 zu genehmigen sei" (ON 9). Dazu brachte die Antragstellerin vor, dass bisher nur das sogenannte "Flugdach zwei PKW-Abstellplätze" zur Ausführung gelangt sei; beabsichtigt sei jedoch der Anbau eines Holz- und Geräteschuppens laut Einreichplan des Ing. Sebastian S*****; dieser Schuppen werde zu Lagerzwecken (für ein im Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin betriebene Cafehaus) dringend benötigt und stelle keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegnerin dar; die Kosten für die geplante Veränderung würden ausschließlich von der Antragstellerin getragen. Letztlich stützte die Antragstellerin ihr Begehren auch auf Paragraph 14, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG sowie auf "jeden erdenklichen Rechtsgrund" (ON 12).

Die Antragsgegnerin sprach sich gegen die (nachträgliche) Genehmigung des bezeichneten Bauvorhabens der Antragstellerin aus. Durch den gegenständlichen Schuppen sei eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses eingetreten und würden die gemeinsamen Teile der Liegenschaft derart verbaut, dass sie für alle Zeiten der gemeinsamen Nutzung entzogen seien. Die seinerzeitige Benützungsregelung stelle nur das Recht dar, bestimmte (allgemeine) Teile (ausschließlich zu benützen, nicht aber auch das Recht zur Errichtung von baulichen Anlagen. Da die

angestrebte Änderung nicht Teile betreffe, die im Wohnungseigentum der Antragstellerin stehen, sondern ausschließlich allgemeine Teile, lägen zudem die Voraussetzungen nach § 13 WEG nicht vor.Die Antragsgegnerin sprach sich gegen die (nachträgliche) Genehmigung des bezeichneten Bauvorhabens der Antragstellerin aus. Durch den gegenständlichen Schuppen sei eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses eingetreten und würden die gemeinsamen Teile der Liegenschaft derart verbaut, dass sie für alle Zeiten der gemeinsamen Nutzung entzogen seien. Die seinerzeitige Benützungsregelung stelle nur das Recht dar, bestimmte (allgemeine) Teile (ausschließlich zu benützen, nicht aber auch das Recht zur Errichtung von baulichen Anlagen. Da die angestrebte Änderung nicht Teile betreffe, die im Wohnungseigentum der Antragstellerin stehen, sondern ausschließlich allgemeine Teile, lägen zudem die Voraussetzungen nach Paragraph 13, WEG nicht vor.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Es traf noch weitere Feststellungen, die sich im Wesentlichen mit den vergeblichen Bemühungen der Antragstellerin befassen, für ihr Bauvorhaben eine baubehördliche Bewilligung zu erhalten, und führte in rechtlicher Hinsicht aus, dass sich für das im Verfahren nach § 26 WEG geltend gemachte Begehren keine Anspruchsgrundlage finden lasse. Für die Beurteilung der Zulässigkeit der begehrten Errichtung des Holz- und Geräteschuppens könne § 13 Abs 2 WEG nicht (auch nicht analog) angewendet werden. Dieser Schuppen befinde sich nämlich auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft, sodass damit keine Änderung der im Wohnungseigentum der Antragstellerin stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten verbunden sei. Vielmehr stelle das Ansinnen der Antragstellerin eine über die ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft hinausgehende Veränderung an gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dar und sei deshalb nach § 14 Abs 3 WEG zu beurteilen. Danach habe zwar die überstimmte Minderheit das (befristete) Recht, eine an bestimmte Kriterien gebundene Entscheidung des Gerichtes herbeizuführen, nicht jedoch - wie hier - die beschließende Mehrheit. Insgesamt sei deshalb die Antragstellerin als Mehrheitsmit- und Wohnungseigentümerin zur Stellung des gegenständlichen Antrags nicht legitimiert.Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Es traf noch weitere Feststellungen, die sich im Wesentlichen mit den vergeblichen Bemühungen der Antragstellerin befassen, für ihr Bauvorhaben eine baubehördliche Bewilligung zu erhalten, und führte in rechtlicher Hinsicht aus, dass sich für das im Verfahren nach Paragraph 26, WEG geltend gemachte Begehren keine Anspruchsgrundlage finden lasse. Für die Beurteilung der Zulässigkeit der begehrten Errichtung des Holz- und Geräteschuppens könne Paragraph 13, Absatz 2, WEG nicht (auch nicht analog) angewendet werden. Dieser Schuppen befinde sich nämlich auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft, sodass damit keine Änderung der im Wohnungseigentum der Antragstellerin stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten verbunden sei. Vielmehr stelle das Ansinnen der Antragstellerin eine über die ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft hinausgehende Veränderung an gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dar und sei deshalb nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG zu beurteilen. Danach habe zwar die überstimmte Minderheit das (befristete) Recht, eine an bestimmte Kriterien gebundene Entscheidung des Gerichtes herbeizuführen, nicht jedoch - wie hier - die beschließende Mehrheit. Insgesamt sei deshalb die Antragstellerin als Mehrheitsmit- und Wohnungseigentümerin zur Stellung des gegenständlichen Antrags nicht legitimiert.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Das Wohnungseigentum sei das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu diesem Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers gehöre grundsätzlich auch die Befugnis, auf eigene Kosten Änderungen an der Wohnung vorzunehmen (§ 13 Abs 2 WEG). Je mehr eine solche Änderung in die Rechte anderer Miteigentümer eingreift, desto geringer werde die Verfügungsfreiheit des Einzelnen. § 13 Abs 2 WEG sehe hiefür eine Abstufung vor, die darauf abstellt, ob Änderungen nur innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung erfolgen (Z 1), ob sie auch die Heranziehung allgemeiner Teile der Liegenschaft erfordern (Z 2 und 4) oder ob gar im Wohnungseigentum anderer Miteigentümer stehende Teile der Liegenschaft mitbetroffen werden (Z 3, 4 und 5).Das Wohnungseigentum sei das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu diesem Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers gehöre grundsätzlich auch die Befugnis, auf eigene Kosten Änderungen an der Wohnung vorzunehmen (Paragraph 13, Absatz 2, WEG). Je mehr eine solche Änderung in die Rechte anderer Miteigentümer eingreift, desto geringer werde die Verfügungsfreiheit des Einzelnen. Paragraph 13, Absatz 2, WEG sehe hiefür eine Abstufung vor, die darauf abstellt, ob Änderungen nur innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung

erfolgen (Ziffer eins,), ob sie auch die Heranziehung allgemeiner Teile der Liegenschaft erfordern (Ziffer 2 und 4) oder ob gar im Wohnungseigentum anderer Miteigentümer stehende Teile der Liegenschaft mitbetroffen werden (Ziffer 3,, 4 und 5).

Das Rekursgericht verkenne nicht, dass der Begriff "Änderung des Wohnungseigentumsobjektes" sehr weit auszulegen ist (Faistenberger/Barta/Call, KommzWEG, Rz 6 zu § 13). In diesem Zusammenhang habe der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen, dass sich aus § 13 Abs 2 WEG, insbesondere auch aus dem ersten Halbsatz der Z 2 leg cit nicht herauslesen lasse, dass der einzelne Wohnungseigentümer in Ausübung seines Verfügungsrechtes über die ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassene Wohnung gemeinsame Teile der Liegenschaft nur dann in Anspruch nehmen könnte, wenn er zugleich auch die Wohnung baulich verändert (5 Ob 126/92, 5 Ob 88/94, 5 Ob 162/99f).Das Rekursgericht verkenne nicht, dass der Begriff "Änderung des Wohnungseigentumsobjektes" sehr weit auszulegen ist (Faistenberger/Barta/Call, KommzWEG, Rz 6 zu Paragraph 13,). In diesem Zusammenhang habe der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen, dass sich aus Paragraph 13, Absatz 2, WEG, insbesondere auch aus dem ersten Halbsatz der Ziffer 2, leg cit nicht herauslesen lasse, dass der einzelne Wohnungseigentümer in Ausübung seines Verfügungsrechtes über die ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassene Wohnung gemeinsame Teile der Liegenschaft nur dann in Anspruch nehmen könnte, wenn er zugleich auch die Wohnung baulich verändert (5 Ob 126/92, 5 Ob 88/94, 5 Ob 162/99f).

Sämtlichen genannten oberstgerichtlichen Entscheidungen sei jedoch als Grundgedanke gemeinsam, dass sich die geplanten Änderungen in direkter oder indirekter Weise auch auf die Beschaffenheit der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen der Antragsteller auswirkten (nämlich: weiterer Wohnungszugang über Terrasse infolge Errichtung eines Liftturmes [5 Ob 126/92], Vergrößerung einer Erdgeschoßwohnung infolge Errichtung eines Wintergartens [5 Ob 162/99f], Beseitigung des Trittschalls durch Baumaßnahmen in der Nachbarwohnung (5 Ob 162/99f).

Diese Auswirkungen der "Änderung des Wohnungseigentumsobjektes" letztlich auf die Beschaffenheit (Nutzungsmöglichkeit, etc) der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit lägen jedoch hier gerade nicht vor. Nach den Behauptungen der Antragstellerin soll der auf Allgemeinflächen der Liegenschaft zu errichtende Schuppen dem Abstellen von Fahrzeugen bzw der Lagerung von Gegenständen dienen; irgendeine berücksichtigungswürdige Auswirkung auf die im Wohnungseigentum der Antragstellerin stehenden Wohnungen sei damit nicht verbunden. Das Rekursgericht teile daher die Ansicht des Erstgerichtes, dass der vorliegende Sachverhalt auch bei weiter bzw analoger Auslegung der Bestimmung des § 13 Abs 2 WEG keinen Anwendungsraum lässt.Diese Auswirkungen der "Änderung des Wohnungseigentumsobjektes" letztlich auf die Beschaffenheit (Nutzungsmöglichkeit, etc) der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit lägen jedoch hier gerade nicht vor. Nach den Behauptungen der Antragstellerin soll der auf Allgemeinflächen der Liegenschaft zu errichtende Schuppen dem Abstellen von Fahrzeugen bzw der Lagerung von Gegenständen dienen; irgendeine berücksichtigungswürdige Auswirkung auf die im Wohnungseigentum der Antragstellerin stehenden Wohnungen sei damit nicht verbunden. Das Rekursgericht teile daher die Ansicht des Erstgerichtes, dass der vorliegende Sachverhalt auch bei weiter bzw analoger Auslegung der Bestimmung des Paragraph 13, Absatz 2, WEG keinen Anwendungsraum lässt.

Auch § 14 WEG biete dem Begehren der Antragstellerin keine Anspruchsgrundlage. Die Errichtung eines Flugdaches/Schuppens auf allgmeinen Teilen einer Liegenschaft stelle keine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung dar, sondern sei der Veränderung bzw Verbesserung gemeinsamer Teile und Anlagen der Liegenschaft iSd § 14 Abs 3 WEG (idF vor und nach dem 3. WÄG) zu unterstellen. Wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine solche Veränderung beschlossen hat, könne je nach Anwendbarkeit der alten oder neuen Fassung des § 14 Abs 3 WEG der Außerstreitrichter von der Mehrheit bzw von jedem Überstimmten (innerhalb der durch § 14 Abs 3 nF WEG festgesetzten Frist) angerufen werden, um den Beschluss rechtswirksam zu machen bzw außer Kraft zu setzen. Vorliegendenfalls sei im Hinblick auf die Behauptung der Antragstellerin, sie habe das gegenständliche Flugdach vor ca 1,5 Jahren errichtet, von der seit dem 1.1.1994 in Geltung stehenden Bestimmung des § 14 Abs 3 nF WEG auszugehen (vgl Art III Abschnitt II Z 1 3. WÄG). Da die Antragstellerin die Mehrheit der Wohnungseigentümer repräsentiert, fehle ihr die Legitimation zur Anrufung des Außerstreitrichters nach § 26 Abs 1 Z 3 bzw 4 WEG (vgl zu all dem WoBl 1997/120 mwN, 5 Ob 442/97d, 5 Ob 369/97v, 5 Ob 246/97f).Auch Paragraph 14, WEG biete dem Begehren der Antragstellerin keine Anspruchsgrundlage. Die Errichtung eines Flugdaches/Schuppens auf allgmeinen Teilen einer Liegenschaft stelle keine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung dar, sondern sei der Veränderung bzw Verbesserung gemeinsamer

Teile und Anlagen der Liegenschaft iSd Paragraph 14, Absatz 3, WEG in der Fassung vor und nach dem 3. WÄG) zu unterstellen. Wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine solche Veränderung beschlossen hat, könne je nach Anwendbarkeit der alten oder neuen Fassung des Paragraph 14, Absatz 3, WEG der Außerstreitrichter von der Mehrheit bzw von jedem Überstimmten (innerhalb der durch Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG festgesetzten Frist) angerufen werden, um den Beschluss rechtswirksam zu machen bzw außer Kraft zu setzen. Vorliegendenfalls sei im Hinblick auf die Behauptung der Antragstellerin, sie habe das gegenständliche Flugdach vor ca 1,5 Jahren errichtet, von der seit dem 1.1.1994 in Geltung stehenden Bestimmung des Paragraph 14, Absatz 3, nF WEG auszugehen vergleiche Art römisch III Abschnitt römisch II Ziffer eins, 3. WÄG). Da die Antragstellerin die Mehrheit der Wohnungseigentümer repräsentiert, fehle ihr die Legitimation zur Anrufung des Außerstreitrichters nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, bzw 4 WEG vergleiche zu all dem WoBl 1997/120 mwN, 5 Ob 442/97d, 5 Ob 369/97v, 5 Ob 246/97f).

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- nicht übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil bislang eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die keine erkennbaren Auswirkungen auf die im Wohnungseigentum des Antragstellers stehende Wohnung haben, unter den Tatbestand des § 13 Abs 2 WEG fallen.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- nicht übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil bislang eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die keine erkennbaren Auswirkungen auf die im Wohnungseigentum des Antragstellers stehende Wohnung haben, unter den Tatbestand des Paragraph 13, Absatz 2, WEG fallen.

Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin primär die Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung iS einer Stattgebung ihres Sachantrags an; hilfsweise hat sie einen Aufhebungsantrag gestellt. Sie ist weiterhin der Meinung, ihr Änderungsbegehren zumindest analog auf § 13 Abs 2 WEG stützen zu können, und begründet dies im Wesentlichen damit, dass unter den weit auszulegenden Begriff einer Änderung des Wohnungseigentumsobjekts auch eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit - hier durch die Schaffung eines dringend benötigten Lagerraums für das im Wohnungseigentumsobjekt betriebene Cafehaus - zu subsumieren sei. Der Umstand, dass die Grundfläche, auf der dieser Lagerraum errichtet werden soll, der Antragstellerin zur alleinigen Nutzung zugewiesen ist, indiziere das in § 13 Abs 2 Z 2 WEG vorausgesetzte wichtige Interesse am Bauvorhaben.Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin primär die Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung iS einer Stattgebung ihres Sachantrags an; hilfsweise hat sie einen Aufhebungsantrag gestellt. Sie ist weiterhin der Meinung, ihr Änderungsbegehren zumindest analog auf Paragraph 13, Absatz 2, WEG stützen zu können, und begründet dies im Wesentlichen damit, dass unter den weit auszulegenden Begriff einer Änderung des Wohnungseigentumsobjekts auch eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit - hier durch die Schaffung eines dringend benötigten Lagerraums für das im Wohnungseigentumsobjekt betriebene Cafehaus - zu subsumieren sei. Der Umstand, dass die Grundfläche, auf der dieser Lagerraum errichtet werden soll, der Antragstellerin zur alleinigen Nutzung zugewiesen ist, indiziere das in Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG vorausgesetzte wichtige Interesse am Bauvorhaben.

Die Antragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er erweist sich iS seines Aufhebungsbegehrens auch als berechtigt.

Die Vorinstanzen haben in der von der Antragstellerin angestrebten Errichtung eines Flugdachs mit angebautem Holz- und Geräteschuppen eine Verwaltungsmaßnahme iSd § 14 WEG erblickt, weil davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind, mögen diese auch durch eine gerichtliche Benützungsregelung der Antragstellerin zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sein. Verwaltungshandlungen zeichnen sich jedoch dadurch aus, dass Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden (vgl MietSlg 49/44; WoBl 1998, 308/200 ua; zuletzt 5 Ob 283/99z). Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen (vgl Gamerith in Rummel2, Rz 3 zu § 833 ABGB; Eglmeier in Schwimann2, Rz 10 zu§ 833 ABGB jeweils mwN). Dementsprechend kann die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft sein. Die Zulässigkeit einer solchen Maßnahme ist vielmehr nach anderen Kriterien zu prüfen (idS schon 5 Ob 126/92 = EWr II/13/13).Die Vorinstanzen

haben in der von der Antragstellerin angestrebten Errichtung eines Flugdachs mit angebautem Holz- und Geräteschuppen eine Verwaltungsmaßnahme iSd Paragraph 14, WEG erblickt, weil davon ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind, mögen diese auch durch eine gerichtliche Benützungsregelung der Antragstellerin zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sein. Verwaltungshandlungen zeichnen sich jedoch dadurch aus, dass Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden vergleiche MietSlg 49/44; WoBl 1998, 308/200 ua; zuletzt 5 Ob 283/99z). Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen vergleiche Gamerith in Rummel2, Rz 3 zu Paragraph 833, ABGB; Eglmeier in Schwimann2, Rz 10 zu Paragraph 833, ABGB jeweils mwN). Dementsprechend kann die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen der Miteigentümer keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft sein. Die Zulässigkeit einer solchen Maßnahme ist vielmehr nach anderen Kriterien zu prüfen (idS schon 5 Ob 126/92 = EWr II/13/13).

Für den hier vorliegenden Sachverhalt - ein Wohnungseigentümer will einen ihm durch eine Benützungsregelung in Sondernutzung überlassenen allgemeinen Teil der Liegenschaft baulich verändern - ist im Gesetz keine besondere Regelung vorgesehen. Ob ein solcher Anspruch besteht und wie er durchzusetzen ist, kann daher nur durch einen Analogieschluss beantwortet werden. Hiefür kommen einerseits die in § 13 Abs 2 WEG enthaltenen Vorschriften über das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, andererseits das in § 15 WEG normierte Recht jedes Miteigentümers, eine gerichtliche Benützungsregelung zu verlangen, in Frage. Nach Meinung des erkennenden Senates ist die Analogie im Änderungsrecht des Wohnungseigentümers zu finden. Dafür spricht der letzte Satz des § 14 Abs 4 WEG, der die sinngemäße Anwendung des § 13 Abs 2 WEG anordnet, wenn Verwaltungsmaßnahmen, darunter solche, die zu Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft führen, eine Beeinträchtigung einzelner Miteigentümer mit sich bringen, vor allem aber der Umstand, daß die dem Miteigentümer durch eine Benützungsregelung zugestandenen Sondernutzungsrechte an allgemeinen Teilen der Liegenschaft mit den Nutzungsrechten des Wohnungseigentümers an seinem Objekt in gewisser Weise vergleichbar sind (WoBl 1992, 129/95; die von Call aaO angesprochenen unterschiedlichen Verfügungsmöglichkeiten von Wohnungseigentümer und dinglich Benützungsberechtigtem sind nicht zu leugnen, hindern aber die auf den konkreten Fall bezogene Gesetzesanalogie nicht).Für den hier vorliegenden Sachverhalt - ein Wohnungseigentümer will einen ihm durch eine Benützungsregelung in Sondernutzung überlassenen allgemeinen Teil der Liegenschaft baulich verändern - ist im Gesetz keine besondere Regelung vorgesehen. Ob ein solcher Anspruch besteht und wie er durchzusetzen ist, kann daher nur durch einen Analogieschluss beantwortet werden. Hiefür kommen einerseits die in Paragraph 13, Absatz 2, WEG enthaltenen Vorschriften über das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, andererseits das in Paragraph 15, WEG normierte Recht jedes Miteigentümers, eine gerichtliche Benützungsregelung zu verlangen, in Frage. Nach Meinung des erkennenden Senates ist die Analogie im Änderungsrecht des Wohnungseigentümers zu finden. Dafür spricht der letzte Satz des Paragraph 14, Absatz 4, WEG, der die sinngemäße Anwendung des Paragraph 13, Absatz 2, WEG anordnet, wenn Verwaltungsmaßnahmen, darunter solche, die zu Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft führen, eine Beeinträchtigung einzelner Miteigentümer mit sich bringen, vor allem aber der Umstand, daß die dem Miteigentümer durch eine Benützungsregelung zugestandenen Sondernutzungsrechte an allgemeinen Teilen der Liegenschaft mit den Nutzungsrechten des Wohnungseigentümers an seinem Objekt in gewisser Weise vergleichbar sind (WoBl 1992, 129/95; die von Call aaO angesprochenen unterschiedlichen Verfügungsmöglichkeiten von Wohnungseigentümer und dinglich Benützungsberechtigtem sind nicht zu leugnen, hindern aber die auf den konkreten Fall bezogene Gesetzesanalogie nicht).

Der analogen Anwendung des § 13 Abs 2 WEG auf den hier zu beurteilenden Fall steht auch nicht entgegen, dass die genannte Gesetzesbestimmung nur von Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten, nicht von Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft spricht. Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, dass die Judikatur diesen Änderungsbegriff sehr weit auslegt und Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft einbezieht, soweit sie einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes dienlich sind. In diesem Sinn wurde, um die bereits vom Rekursgericht genannten Judikaturbeispiele zu ergänzen, etwa auch das Aufstellen einer Hütte im allgemeinen Hausgarten nach den Kriterien des § 13 Abs 2 Z 2 WEG geprüft (MietSlg 41/39). Zu Recht hat daher die Antragstellerin ihr Änderungsbegehren auf diese Gesetzesbestimmung gestützt. Da zu den dort genannten Anspruchsvoraussetzungen noch keine Verfahrensergebnisse vorliegen, war wie im Spruch zu entscheiden.Der analogen Anwendung des Paragraph 13, Absatz 2, WEG auf den hier zu beurteilenden Fall steht auch nicht entgegen, dass die genannte Gesetzesbestimmung

nur von Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten, nicht von Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft spricht. Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, dass die Judikatur diesen Änderungsbegriff sehr weit auslegt und Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft einbezieht, soweit sie einer vorteilhafteren Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes dienlich sind. In diesem Sinn wurde, um die bereits vom Rekursgericht genannten Judikaturbeispiele zu ergänzen, etwa auch das Aufstellen einer Hütte im allgemeinen Hausgarten nach den Kriterien des Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer 2, WEG geprüft (MietSlg 41/39). Zu Recht hat daher die Antragstellerin ihr Änderungsbegehren auf diese Gesetzesbestimmung gestützt. Da zu den dort genannten Anspruchsvoraussetzungen noch keine Verfahrensergebnisse vorliegen, war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E56631 05A02999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00299.99B.1123.000

Dokumentnummer

JJT_19991123_OGH0002_0050OB00299_99B0000_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