

TE OGH 1998/2/10 50b241/97w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Adel G***** A*****, Kaufmann, G*****straße *****, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr.Wolfgang R.Gassner, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegner 1.) Elisabeth I*****, M*****straße *****, 5020 Salzburg, 2.) Karin K*****, G*****straße *****, 5026 Salzburg, 3.) Dr.Jürgen H*****, G*****straße *****, 5026 Salzburg,

4.) Roswitha T*****, G*****straße *****, 5026 Salzburg, 5.) Eva K*****, G*****straße *****, 5026 Salzburg, die Viert- und Fünftantragsgegner vertreten durch den Drittantragsgegner Dr.Jürgen H*****, Rechtsanwalt in Salzburg, sowie der weiteren Beteiligten Mag.Eveline K*****, Margot N*****, Gertraud F*****, Erhard D*****, Ulrike F*****, Elfriede P*****, Franziska M*****, sowie Dr.Hermann und DI Christa Maria G*****, sämtliche G*****straße *****, 5026 Salzburg, wegen Duldung und Zustimmung (§ 26 Abs 1 Z 2 iVm § 13 Abs 2 Z 1 und 2 WEG), infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Dritt- bis Fünftantragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 17.März 1997, GZ 54 R 411/96x-124, den4.) Roswitha T*****, G*****straße *****, 5026 Salzburg, 5.) Eva K*****, G*****straße *****, 5026 Salzburg, die Viert- und Fünftantragsgegner vertreten durch den Drittantragsgegner Dr.Jürgen H*****, Rechtsanwalt in Salzburg, sowie der weiteren Beteiligten Mag.Eveline K*****, Margot N*****, Gertraud F*****, Erhard D*****, Ulrike F*****, Elfriede P*****, Franziska M*****, sowie Dr.Hermann und DI Christa Maria G*****, sämtliche G*****straße *****, 5026 Salzburg, wegen Duldung und Zustimmung (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins und 2 WEG), infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Dritt- bis Fünftantragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 17.März 1997, GZ 54 R 411/96x-124, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Dritt- bis Fünftantragsgegner wird gemäß § 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Dritt- bis Fünftantragsgegner wird gemäß Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit 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 zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die von den Rechtsmittelwerbern aufgezeigten Mängel des Rekursverfahrens bzw die dem Rekursgericht angeblich unterlaufene Aktenwidrigkeit liegen nicht vor:

Entgegen dem Vorbringen der Rechtsmittelwerber geht das Rekursgericht von den Feststellungen des Erstgerichtes aus, wonach in den Dachschrägen die Einschnitte für fünf zukünftige Fenster ersichtlich, die Anschlüsse für Heizungs- und Wasserinstallationen hochgezogen, Leerrohre für Elektroinstallationen vorhanden und im Hinblick auf den späteren Grundriß der im Dachgeschoß geplanten Wohnungen bereits Zwischenwände aus Ziegeln errichtet worden sind. Der Schluß des Rekursgerichtes, die übrigen Wohnungseigentümer hätten aufgrund dieser Umstände nicht erwarten dürfen, daß die Geschoßflächendichte auf Nutzungsdauer des Hauses unverändert bleiben würden, ist nicht das Ergebnis allfälliger und unter Verstoß gegen § 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG ergänzend getroffener Feststellungen, sondern einer rechtlichen Wertung, jedoch ohne erkennbaren krassen Verstoß gegen die bisherige Rechtsprechung. Entgegen dem Vorbringen der Rechtsmittelwerber geht das Rekursgericht von den Feststellungen des Erstgerichtes aus, wonach in den Dachschrägen die Einschnitte für fünf zukünftige Fenster ersichtlich, die Anschlüsse für Heizungs- und Wasserinstallationen hochgezogen, Leerrohre für Elektroinstallationen vorhanden und im Hinblick auf den späteren Grundriß der im Dachgeschoß geplanten Wohnungen bereits Zwischenwände aus Ziegeln errichtet worden sind. Der Schluß des Rekursgerichtes, die übrigen Wohnungseigentümer hätten aufgrund dieser Umstände nicht erwarten dürfen, daß die Geschoßflächendichte auf Nutzungsdauer des Hauses unverändert bleiben würden, ist nicht das Ergebnis allfälliger und unter Verstoß gegen Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, Litera f, MRG ergänzend getroffener Feststellungen, sondern einer rechtlichen Wertung, jedoch ohne erkennbaren krassen Verstoß gegen die bisherige Rechtsprechung.

Auch in seiner, den Einwänden der Antragsgegner entgegengesetzten Beurteilung einer von diesen behaupteten Wertminderung ihrer Wohnungen ist das Rekursgericht von den getroffenen Feststellungen nicht abgewichen. Wenn in der Entscheidung des Erstgerichtes davon ist Rede ist (AS 534), daß im Fall des Dachgeschoßausbaues für die im zweiten Obergeschoß gelegenen Wohnungen mit einem "meßbaren Wertverlust" zu rechnen sei, stellte dies bereits eine von Feststellungen nicht getragene Wertung dar, weil aufgrund des Beweisverfahrens keine konkrete Wertminderung feststellbar war und demzufolge mögliches Käuferverhalten spekulativ bleiben muß. Das Rekursgericht hat sich mit dieser Wertung (AS 629 f) kritisch auseinandergesetzt, jedoch keine ergänzenden oder Feststellungen getroffen, die denjenigen des Erstgerichtes zuwiderlaufen würden.

Gleiches gilt für die Beurteilung des Rekursgerichtes, daß durch Dachflächenfenster und Gaupen, wie sie im Zuge des Ausbaues geplant sind, eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes nicht bewirkt würde (AS 631).

Die behaupteten Verfahrensmängel bzw eine Aktenwidrigkeit sind somit nicht gegeben.

Rechtliche Beurteilung

Der Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts steht nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer, sondern nur eine wesentliche entgegen, die die Interessen der anderen Miteigentümern am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen läßt, daß das dem änderungswilligen Wohnungseigentümer grundsätzlich zustehende Verfügungsrecht zurückzustehen hat. Die Interessenabwägung gemäß § 13 Abs 2 WEG hat stets, auf den Einzelfall sowie auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft bezogen, die Änderung in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Daher ist nicht schon jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich zieht, als empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer anzusehen (WoBl 1991/108 [Call, Würth]; MietSlg 36.614; MietSlg XXXVIII/9, WoBl 1994/46 [Markl]). Entgegen dem Vorbringen der Revisionsrekurswerber hat das Rekursgericht seine Beurteilung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer keineswegs nur auf eine allfällige Wertminderung gestützt, sondern ist auch auf die weiteren Argumente erhöhter Lärmentwicklung, früherer Abnutzung der Gemeinschaftsanlagen, erhöhten Bedarfes an Versorgungsanlagen und Parkflächen für PKW aber auch einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Wohnhauses eingegangen. § 13 Abs 2 Z 1 WEG zählt demonstrativ Kriterien auf, die eine Änderung unzulässig machen, gleichgültig welche Teile der Liegenschaft davon betroffen werden und überläßt dem Richter damit einen weiten Wertungsspielraum (MietSlg XXXVIII/9 unter Zitat von Faistenberger-Barta-Call 327, Meinhart WEG 130). Die Beurteilung des Rekursgerichtes, die zwangsläufig eine solche des Einzelfalls sein muß (MietSlg 30.561/28), läßt keine groben Verstöße gegen die von der Judikatur geprägten Grundsätze erkennen, wonach die den Wohnungseigentümern eigene Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige

Interessen der anderen ebenso wie ein zumutbares Maß an wechselseitiger Toleranz das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen den Miteigentümern bei der Ausübung des Nutzungsrechtes an den im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten und der Duldung der damit für die anderen Miteigentümer verbundenen und im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlichen nachteiligen Auswirkungen prägen (MietSlg XXXVIII/9 mwN). Die Rechtsmittelwerber vermögen nicht überzeugend aufzuzeigen, daß sich das Rekursgericht von diesen Gesichtspunkten soweit entfernt hätte, daß aus Gründen der Rechtssicherheit oder der Einzelfallgerechtigkeit eine Befassung des Obersten Gerichtshof vonnöten wäre. Der Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts steht nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer, sondern nur eine wesentliche entgegen, die die Interessen der anderen Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen läßt, daß das dem änderungswilligen Wohnungseigentümer grundsätzlich zustehende Verfügungsrecht zurückzustehen hat. Die Interessenabwägung gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG hat stets, auf den Einzelfall sowie auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft bezogen, die Änderung in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Daher ist nicht schon jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich zieht, als empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer anzusehen (WoBl 1991/108 [Call, Würth]; MietSlg 36.614; MietSlg XXXVIII/9, WoBl 1994/46 [Markl]). Entgegen dem Vorbringen der Revisionsrekurswerber hat das Rekursgericht seine Beurteilung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer keineswegs nur auf eine allfällige Wertminderung gestützt, sondern ist auch auf die weiteren Argumente erhöhter Lärmentwicklung, früherer Abnutzung der Gemeinschaftsanlagen, erhöhten Bedarfes an Versorgungsanlagen und Parkflächen für PKW aber auch einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Wohnhauses eingegangen. Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zählt demonstrativ Kriterien auf, die eine Änderung unzulässig machen, gleichgültig welche Teile der Liegenschaft davon betroffen werden und überläßt dem Richter damit einen weiten Wertungsspielraum (MietSlg XXXVIII/9 unter Zitat von Faistenberger-Barta-Call 327, Meinhart WEG 130). Die Beurteilung des Rekursgerichtes, die zwangsläufig eine solche des Einzelfalls sein muß (MietSlg 30.561/28), läßt keine groben Verstöße gegen die von der Judikatur geprägten Grundsätze erkennen, wonach die den Wohnungseigentümern eigene Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen ebenso wie ein zumutbares Maß an wechselseitiger Toleranz das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen den Miteigentümern bei der Ausübung des Nutzungsrechtes an den im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten und der Duldung der damit für die anderen Miteigentümer verbundenen und im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlichen nachteiligen Auswirkungen prägen (MietSlg XXXVIII/9 mwN). Die Rechtsmittelwerber vermögen nicht überzeugend aufzuzeigen, daß sich das Rekursgericht von diesen Gesichtspunkten soweit entfernt hätte, daß aus Gründen der Rechtssicherheit oder der Einzelfallgerechtigkeit eine Befassung des Obersten Gerichtshof vonnöten wäre.

Auch die Beurteilung, ob eine Verschlechterung des Erscheinungsbildes des Hauses durch die beabsichtigte Änderung eintreten wird (§ 13 Abs 2 Z 1 WEG), bietet wegen des dabei gebrauchten unbestimmten Gesetzesbegriffes dem Rechtsanwender einen gewissen Ermessensspielraum. Solange dieser bei der Beurteilung nicht verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (WoBl 1991, 125). Auch die Beurteilung, ob eine Verschlechterung des Erscheinungsbildes des Hauses durch die beabsichtigte Änderung eintreten wird (Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG), bietet wegen des dabei gebrauchten unbestimmten Gesetzesbegriffes dem Rechtsanwender einen gewissen Ermessensspielraum. Solange dieser bei der Beurteilung nicht verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (WoBl 1991, 125).

Letztlich vermögen auch die Bedenken der Revisionsrekurswerber gegen die Fassung des Antragsbegehrens auf Zustimmung zu - ausreichend konkreten - Maßnahmen des Bauverfahrens nicht zu überzeugen: Gegen die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 26 WEG zur Erwirkung der Zustimmung der übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümer zum Ansuchen um eine Baubewilligung und zur Erwirkung der Unterfertigung der hierzu erforderlichen Urkunden und Pläne durch diese bestehen nämlich nach der Rechtsprechung keine Bedenken (MietSlg XXXIII/29 mwN). Letztlich vermögen auch die Bedenken der Revisionsrekurswerber gegen die Fassung des Antragsbegehrens auf Zustimmung zu - ausreichend konkreten - Maßnahmen des Bauverfahrens nicht zu überzeugen: Gegen die Zulässigkeit eines Verfahrens nach Paragraph 26, WEG zur Erwirkung der Zustimmung der übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümer zum Ansuchen um eine Baubewilligung und zur Erwirkung der Unterfertigung der hierzu erforderlichen Urkunden und Pläne durch diese bestehen nämlich nach der Rechtsprechung keine Bedenken (MietSlg XXXIII/29 mwN).

Anmerkung

E49265 05A02417

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00241.97W.0210.000

Dokumentnummer

JJT_19980210_OGH0002_0050OB00241_97W0000_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