

TE OGH 1997/11/11 5Ob159/97m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr. Ehmayr, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Eva Maria K*****, Angestellte, ***** vertreten durch Dr.Eva Krassnigg, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Franziska R*****, top Nr 3, 2. Albert S*****, top Nr 5, 3. Elfriede S*****, top Nr 5, 4. Mag.Florian S*****, top Nr 6, 5. Alexander S*****, top Nr 7, 6. Karl B*****, top Nr 8, 7. Mag.Irmgard K*****, top Nr 9, 8. Dr.Harald R*****, top Nr 10, 9. Maria Z*****, top Nr 11,

1. 10.Ziffer 10

Edith B*****, top Nr 13, 11. Dipl.Ing.Josef W*****, top Nr 4, und

2. 12.Ziffer 12

Angela W*****, top Nr 4, sämtliche ***** Zweit-, Dritt-, Viert-, Sechst-, Siebent-, Neunt-, Zehnt- und Zwölftantragsgegner vertreten durch den Achtantragsgegner sowie den Elftantragsgegner, die Zehntantragsgegnerin überdies durch Dr.Paul Bachmann ua, Rechtsanwälte in Wien, sowie der weiteren Beteiligten 1. Walter A*****, 2. Christine A*****, beide ***** beide vertreten durch Mag.Brigitte Einfalt, Sekretärin der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, und 3. Monika Z*****, vertreten durch Dr.Michl Münzker, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 4 iVm § 14 Abs 3 WEG, infolge ordentlichen Revisionsrekurses der Drittbeteiligten Monika Z*****, gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Dezember 1996, GZ 40 R 714/96p-37, womit infolge Rekurses der Drittbeteiligten der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 30. Mai 1996, GZ 28 Msch 35/95z-27, bestätigt wurde, denAngela W*****, top Nr 4, sämtliche ***** Zweit-, Dritt-, Viert-, Sechst-, Siebent-, Neunt-, Zehnt- und Zwölftantragsgegner vertreten durch den Achtantragsgegner sowie den Elftantragsgegner, die Zehntantragsgegnerin überdies durch Dr.Paul Bachmann ua, Rechtsanwälte in Wien, sowie der weiteren Beteiligten 1. Walter A*****, 2. Christine A*****, beide ***** beide vertreten durch Mag.Brigitte Einfalt, Sekretärin der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, und 3. Monika Z*****, vertreten durch Dr.Michl Münzker, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz 3, WEG, infolge ordentlichen Revisionsrekurses der Drittbeteiligten Monika Z*****, gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Dezember 1996, GZ 40 R 714/96p-37, womit infolge Rekurses der Drittbeteiligten der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 30. Mai 1996, GZ 28 Msch 35/95z-27, bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin, die Antragsgegner und die weiteren Beteiligten sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****. Am 16.12.1994 beschlossen die die Mehrheit repräsentierenden Antragsgegner die Errichtung von vier Autoabstellplätzen im Hof des Hauses. Dagegen rief lediglich die Antragstellerin als eine der überstimmten Miteigentümer fristgerecht das Gericht an. Sie sah eine übermäßige Beeinträchtigung ihrer Interessen darin, daß ihre im ersten Stock gelegene Wohnung nur zum Hof hin Fenster habe. Dieser sei derzeit begrünt, was im innerstädtischen Bereich eine Seltenheit darstelle, sodaß die Errichtung von Abstellplätzen neben der Geruchs- und Lärmbelästigung auch zu einem Wertverlust der Wohnung führe. Die Antragstellerin habe selbst kein Interesse an einem Abstellplatz, überdies könnten auch durch Schaffung der geplanten Abstellplätze nicht alle Wohnungen mit einem Abstellplatz versorgt werden.

Die Erstantragsgegnerin und der Fünftantragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren. Erst- und Zweitbeteiligte sprachen sich gegen die Errichtung der Abstellplätze im Hof des Hauses aus, ohne sich dem Antrag der Antragstellerin anzuschließen. Sie bestritten überdies, daß ein Mehrheitsbeschluß vorliege. Die übrigen Antragsgegner beantragten die Genehmigung des von ihnen beschlossenen Vorhabens. Schon derzeit seien im Anschluß an den Hof auf einem Nachbargrundstück 20 Abstellplätze vorhanden. Auch im Haus selbst gäbe es bereits drei Abstellplätze im Erdgeschoß, welches zum Hof hin offen sei. Der Innenhof werde von den Bewohnern so gut wie nicht genutzt. Über den geplanten Autoabstellplätzen sollte eine Pergola errichtet und danach begrünt werden. Hinsichtlich einer Benützungsregelung sei geplant, die bereits vorhandenen drei Parkplätze einzubeziehen, um für den Fall, daß mehr als sieben Interessenten für die Abstellplätze vorhanden seien, das Recht zur Nutzung jährlich ändern zu können. Die Errichtungskosten würden die vier bereits jetzt vorhandenen Interessenten für die Benützung der zu errichtenden Abstellplätze zunächst tragen. Das für die Benützung zu bezahlende Entgelt würde dem Betriebskostenkonto des Hauses als Einnahme zufließen.

Das Erstgericht wies den Antrag ab und genehmigte den Beschluß der Mehrheit. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen: Das Haus auf dem Grundstück ***** ist siebenstöckig und beinhaltet 13 Wohnungen, jedoch keine Geschäftslokale. Hinter dem Haus befindet sich ein ca 12 x 15 m großer Hof, der nicht vom Haus selbst, sondern nur durch eine separate Einfahrt zugänglich ist. Diese Einfahrt wird auch derzeit benützt, um zu den im Erdgeschoß des Hauses situierten drei Abstellplätzen zu gelangen. Im Hof selbst gibt es einige Bäume und Sträucher sowie eine Hecke. Von jedem Stockwerk des Hauses führen vier Fenster in den Hof, die jeweils zwei Wohnungen zugeordnet sind. Die Wohnung der Antragstellerin liegt im ersten Stock und besteht aus Schlaf- und Wohnraum, Küche und Nebenräumen. Die drei Fenster der Wohnung führen alle in den Hof. Die zweite im ersten Stock liegende, ebenfalls zum Hof hin gelegene Wohnung wird von der Drittbeteiligten bewohnt. Von dieser Wohnung führt ein Fenster in den Hof.

Auf einem Nachbargrundstück, welches unbebaut ist, sind derzeit 20 Autoabstellplätze vorhanden. Diese liegen zum Teil direkt neben dem Hof, welcher durch eine ca 1,8 m hohe Mauer vom Nachbargrundstück getrennt ist.

Der Hof wird derzeit von den Wohnungseigentümern bzw Bewohnern des Hauses nicht als Garten, sondern nur zum Zweck der Zufahrt zu den drei vorhandenen Abstellplätzen verwendet. Diese drei Abstellplätze befinden sich aufgrund von auf die Dauer von 15 Jahren unkündbaren Nutzungsverträgen in der Verfügung des Fünftantragsgegners, des Zehntantragsgegners sowie der Erst- und Zweitbeteiligten. Am 6.12.1994 fand eine Miteigentümersversammlung statt, anlässlich derer mehrheitlich der Beschluß gefällt wurde, demzufolge im Hof des Hauses vier Kfz-Parkplätze geschaffen werden sollten, wobei die Miteigentümer die Kosten der Herstellung in der Weise tragen sollten, daß diese Kosten zunächst von den vier mietenden Miteigentümern übernommen werden und der Mietzins der gesamten Miteigentümerschaft zugute kommt und dabei pro Abstellplatz S 600 in wertgesicherter Höhe beträgt. Dieser Mietzins werde solange auf die Hälfte reduziert, bis die aufgewendeten Kosten durch die Reduktion ausgeglichen seien. Die Instandhaltung der Abstellplätze obliege den Mietern. Dieser schriftlich ausgefertigte Beschluß wurde von den Antragsgegnern persönlich bzw durch Vertreter unterfertigt.

In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft besteht erhebliche Parkraumnot.

Das Erstgericht gelangte zur rechtlichen Auffassung, daß der Antrag rechtzeitig gestellt worden sei, weil mangels ordnungsgemäßer Verständigung die Sechs-Monatefrist des § 14 Abs 3 WEG zur Anwendung komme. Die durch Lärm- und Geruchsentwicklung hervorgerufene Beeinträchtigung der Antragstellerin sei wohl gegeben, jedoch nicht

übermäßig. Durch die Errichtung der Pergola und deren Begrünung sei auch weiterhin ein Blick ins Grüne gegeben. Die Schaffung weiterer Abstellplätze führe nicht zu einer Minderung, sondern vielmehr einer Erhöhung des Wertes aller Wohnungen. Bei einer entsprechenden, jedoch noch nicht getroffenen Benützungsregelung kämen die Abstellplätze überdies auch in bezug auf ihre Benützung allen Wohnungseigentümern des Hauses zugute. Weiters sei zu berücksichtigen, daß die Einnahmen (Benutzungsentgelt) dem Betriebskostenkonto des Hauses zugeschrieben würden und daher die Betriebskosten aller Wohnungseigentümer verringerten. Das Erstgericht gelangte zur rechtlichen Auffassung, daß der Antrag rechtzeitig gestellt worden sei, weil mangels ordnungsgemäßer Verständigung die Sechs-Monatefrist des Paragraph 14, Absatz 3, WEG zur Anwendung komme. Die durch Lärm- und Geruchsentwicklung hervorgerufene Beeinträchtigung der Antragstellerin sei wohl gegeben, jedoch nicht übermäßig. Durch die Errichtung der Pergola und deren Begrünung sei auch weiterhin ein Blick ins Grüne gegeben. Die Schaffung weiterer Abstellplätze führe nicht zu einer Minderung, sondern vielmehr einer Erhöhung des Wertes aller Wohnungen. Bei einer entsprechenden, jedoch noch nicht getroffenen Benützungsregelung kämen die Abstellplätze überdies auch in bezug auf ihre Benützung allen Wohnungseigentümern des Hauses zugute. Weiters sei zu berücksichtigen, daß die Einnahmen (Benutzungsentgelt) dem Betriebskostenkonto des Hauses zugeschrieben würden und daher die Betriebskosten aller Wohnungseigentümer verringerten.

Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Drittbeteiligten nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Die Rekurswerberin mache ausschließlich eigene subjektive Interessen geltend, obwohl sie das Gericht selbst nicht angerufen habe. Die Interessen jener Miteigentümer, die die Anrufung des Gerichtes unterlassen hätten, blieben jedoch unberücksichtigt. Daß die Voraussetzungen nach § 14 Abs 3 Z 1 bis 3 nicht verwirklicht seien, werde nicht einmal behauptet. Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Drittbeteiligten nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Die Rekurswerberin mache ausschließlich eigene subjektive Interessen geltend, obwohl sie das Gericht selbst nicht angerufen habe. Die Interessen jener Miteigentümer, die die Anrufung des Gerichtes unterlassen hätten, blieben jedoch unberücksichtigt. Daß die Voraussetzungen nach Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer eins bis 3 nicht verwirklicht seien, werde nicht einmal behauptet.

Der Revisionsrekurs sei zu eröffnen, weil zur Neuregelung des § 14 Abs 3 WEG und insbesondere zu den Befugnissen der durch die Mehrheit überstimmten, jedoch nicht selbst das Gericht anrufenden Wohnungseigentümer noch keine Judikatur bestehe. Der Revisionsrekurs sei zu eröffnen, weil zur Neuregelung des Paragraph 14, Absatz 3, WEG und insbesondere zu den Befugnissen der durch die Mehrheit überstimmten, jedoch nicht selbst das Gericht anrufenden Wohnungseigentümer noch keine Judikatur bestehe.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Drittbeteiligten mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß ihrem Rekurs gegen den Sachbeschluß des Erstgerichtes stattgegeben werde (gemeint: daß ihrem Antrag stattgegeben und der Mehrheitsbeschluß nicht genehmigt werde).

Weder die Antragstellerin noch die Erst- und Zweitbeteiligten oder die Antragsgegner beteiligten sich am Revisionsrekursverfahren.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der vom Rekursgericht erwähnten Frage noch nicht besteht; sie ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 26 Abs 2 Z 2 WEG kommt in dem Verfahren nach Abs 1 leg cit den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Dies ist hinsichtlich der Drittbeteiligten als überstimmter Minderheitseigentümerin - auch ohne eigene Antragstellung im Sinne des § 14 Abs 3 WEG - zu bejahen, weil die Genehmigung der Maßnahme (insbesondere im Fall des § 14 Abs 3 Z 3 WEG) zu einer Kostenbelastung auch der überstimmten Miteigentümer führen kann. Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 2, WEG kommt in dem Verfahren nach Absatz eins, leg cit den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können. Dies ist hinsichtlich der Drittbeteiligten als überstimmter Minderheitseigentümerin - auch ohne eigene Antragstellung im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, WEG - zu bejahen, weil die Genehmigung der Maßnahme (insbesondere im Fall des Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG) zu einer Kostenbelastung auch der überstimmten Miteigentümer führen kann.

Aus der Parteienstellung erfließt wiederum - ein aufrechtes Rechtsschutzinteresse vorausgesetzt - die Rekurslegitimation.

Beschließt die Mehrheit der Miteigentümer gemäß § 14 Abs 3 WEG (idF des 3.WÄG) eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in Abs 1 angeführten Angelegenheiten hinausgeht, so kann jeder der Überstimmten dagegen binnen drei Monaten (bei nichtgehöriger Verständigung binnen sechs Monaten) das Gericht anrufen. Dieses darf den Mehrheitsbeschluß nur dann genehmigen, wenn die Veränderung den (die) Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen wird und überdies 1. entweder die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können oder 2. die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden oder 3. es sich überhaupt um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht. Aus dieser Textierung ist zu entnehmen, daß die subjektiven Interessen jener Miteigentümer, die die Anrufung des Gerichtes unterlassen haben, unberücksichtigt bleibt, weil die geplante Veränderung nur "den oder die Antragsteller" nicht übermäßig beeinträchtigen darf (Würth-Zingher, Wohnrecht '94 § 14 Anm 6; ihm folgend: Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 448). Soweit daher die Revisionsrekurswerberin versucht, wie schon im Rekurs, ihre individuelle Beeinträchtigung darzulegen, ist darauf nicht Bedacht zu nehmen. Beschließt die Mehrheit der Miteigentümer gemäß Paragraph 14, Absatz 3, WEG in der Fassung des 3.WÄG) eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in Absatz eins, angeführten Angelegenheiten hinausgeht, so kann jeder der Überstimmten dagegen binnen drei Monaten (bei nichtgehöriger Verständigung binnen sechs Monaten) das Gericht anrufen. Dieses darf den Mehrheitsbeschluß nur dann genehmigen, wenn die Veränderung den (die) Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen wird und überdies 1. entweder die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können oder 2. die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden oder 3. es sich überhaupt um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht. Aus dieser Textierung ist zu entnehmen, daß die subjektiven Interessen jener Miteigentümer, die die Anrufung des Gerichtes unterlassen haben, unberücksichtigt bleibt, weil die geplante Veränderung nur "den oder die Antragsteller" nicht übermäßig beeinträchtigen darf (Würth-Zingher, Wohnrecht '94 Paragraph 14, Anmerkung 6; ihm folgend: Illedits, Das Wohnungseigentum Rz 448). Soweit daher die Revisionsrekurswerberin versucht, wie schon im Rekurs, ihre individuelle Beeinträchtigung darzulegen, ist darauf nicht Bedacht zu nehmen.

Da nach den für den Obersten Gerichtshof bindenden Feststellungen der Vorinstanzen der Hof auch nach der Schaffung von Autoabstellplätzen begründet werden soll, ist in der zusätzlichen Nutzbarmachung die von der Revisionsrekurswerberin bezweifelte Verbesserung zu erkennen.

Bei der Beurteilung, ob eine Verbesserung im Sinne des § 14 Abs 3 Z 3 WEG allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht, ist ein objektiver Maßstab anzulegen (Dirnbacher, Das WEG idF der Novelle 1997, 112; Illedits aaO). Ein solcher objektiver Vorteil ist hier schon deshalb anzunehmen, weil das Vorhandensein von Abstellplätzen im dicht verbauten Stadtzentrum geeignet ist, eine Werterhöhung aller Wohnungseigentumsobjekte herbeizuführen, zumal nicht auszuschließen ist, daß auch die Revisionsrekurswerberin selbst oder ein Rechtsnachfolger persönlich in den Genuß eines solchen Abstellplatzes gelangen kann. Ein derzeit nicht vorhandenes Interesse der Drittbeteiligten vermag eine objektive Betrachtung nicht zu beeinflussen. Zutreffend haben schon die Vorinstanzen überdies darauf hingewiesen, daß auch in der Erzielung von Benützungsentgelten, die allen Wohnungseigentümern zugutekommen würden, ein ebenfalls objektiver Vorteil zu ersehen ist. Bei der Beurteilung, ob eine Verbesserung im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, Ziffer 3, WEG allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht, ist ein objektiver Maßstab anzulegen (Dirnbacher, Das WEG in der Fassung der Novelle 1997, 112; Illedits aaO). Ein solcher objektiver Vorteil ist hier schon deshalb anzunehmen, weil das Vorhandensein von Abstellplätzen im dicht verbauten Stadtzentrum geeignet ist, eine Werterhöhung aller Wohnungseigentumsobjekte herbeizuführen, zumal nicht auszuschließen ist, daß auch die Revisionsrekurswerberin selbst oder ein Rechtsnachfolger persönlich in den Genuß eines solchen Abstellplatzes gelangen kann. Ein derzeit nicht vorhandenes Interesse der Drittbeteiligten vermag eine objektive Betrachtung nicht zu beeinflussen. Zutreffend haben schon die Vorinstanzen überdies darauf hingewiesen, daß auch in der Erzielung von Benützungsentgelten, die allen Wohnungseigentümern zugutekommen würden, ein ebenfalls objektiver Vorteil zu ersehen ist.

Anmerkung

E48397 05A01597

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00159.97M.1111.000

Dokumentnummer

JJT_19971111_OGH0002_0050OB00159_97M0000_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