jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/7/14 5Ob127/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.07.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Schwarz, Dr.Jelinek und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller

1) Friedrich H*****, Gemeindebeamter, 2) Dr.Rudolf T*****, Angestellter, 3) Doris K*****, Sozialarbeiterin, 4) Dip.Ing.Werner M*****, Lehrer, 5) Berta P*****, Studentin, alle ***** alle vertreten durch Dr.Peter Ponschab, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1) Dr.Johann G*****, Rechtsanwalt, 2.) Dr.Eva K*****, Angestellte, beide ***** die Zweitantragsgegnerin vertreten durch den Erstantragsgegner, wegen § 13 Abs.2 WEG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 24.Jänner 1991, GZ 41

R 913/90-59, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31.August 1990, GZ 43 Msch 22/87-51, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsteller wird zurückgeweisen.

Der Antrag der Antragsgegner auf Zuspruch von Kosten der Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind zu 741/1.000 Anteilen und die Antragsgegner zu restlichen 259/1.000 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft in Wien *****. Mit einem Teil der Anteile der Erst- bis Viertantragsteller und mit den Anteilen des Erstantragsgegners ist Wohnungseigentum jeweils an einer Wohnung in diesem Haus verbunden. Die Anteile der Fünftantragstellerin und der Zweitantragsgegnerin stehen im schlichten Miteigentum. Die im Straßentrakt gelegene Wohnung top Nr.6 ist die Eigentumswohnung des Erstantragsgegners.

Der linke Hoftrakt wurde im Jahre 1985 ausgebaut. Im Zuge der Bauarbeiten war auch eine Neuaufführung des Daches über dem Hoftrakt nach Maßgabe der eingereichten Pläne und der hiezu ergangenen behördlichen Baubewilligung vorgesehen. Demnach sollte anschließend an den Straßentrakt, in dem sich die Wohnung des Erstantragsgegners befindet, ein in einem Winkel von 38 Grad ansteigendes Walmdach, unterbrochen im Verlaufe nach hinten zu durch ein abgesenktes Flachdach, errichtet werden. Den Anschluß zum Nachbargrundstück sollte ein 1 m breites Flachdach bilden.

Aus Gründen der Kostenersparnis wurde das Flachdach jedoch nicht ausgeführt. Dadurch trat gegenüber der geplanten Ausführung eine Erhöhung des Dachfirstes um 73 cm ein. Infolge einer Ungenauigkeit des beauftragten Zimmermeisters trat überdies ein Ansteigen des Neigungswinkels des Dachwalms gegenüber dem Straßentrakt von 38 Grad auf 44 Grad ein, so daß der Anstieg des Dachwalms um 6 Grad steiler erfolgt, während die Traufenkante zum Straßentrakt um 12 cm tiefer gegenüber der in der Planung vorgesehenen gelegen ist.

Zur Vermeidung der mit einer gänzlichen Neuherstellung des Dachstuhles bzw. des Daches verbundenen Kosten ist es bei dieser von der Planung und Bewilligung abweichenden Ausführung geblieben.

Die Antragsteller beantragten, die Antragsgegner zu verhalten,

1.) die Abänderung der Ausführung des Daches und der sonstigen Bauteile des südostseitigen, vom Hauseingang links nach hinten zu verlaufenden Hoftraktes laut Auswechslungsplan des Planverfassers Baumeister Ing.Alfred P***** vom August 1986, wie sie in diesem rot angelegt sind, zu dulden, und

2.) gegenüber der Baubehörde die Zustimmung zu dieser Abänderung zu erteilen und zu diesem Zweck den unter 1.) bezeichneten Auswechslungsplan in der erforderlichen Anzahl von Parien als Grundmiteigentümer zu unterfertigen.

Die vorhandene Ausführung des Daches bedeute keinerlei Eingriff in das Eigentum der Antragsgegner. Das Begehren werde auf § 13 Abs.2 WEG und die §§ 830 ff ABGB gestützt.

Die Antragsgegner wandten Unzulässigkeit des Rechtsweges ein, weil eine Vereinbarung zwischen den Parteien bestehe. Die Voraussetzungen des § 13 Abs.2 WEG seien nicht gegeben. Ferner ergäbe sich eine Änderung der Nutzwerte zum Nachteil der Antragsgegner. Schließlich werde die Therme in der Wohnung top Nr.6 bei stärkeren Schneefällen durch Verlegung des Ansaugrohres beeinträchtigt. Sollte dem Begehren der Antragsteller stattgegeben werden, sei eine angemessene Entschädigung für die durch die nicht konsensmäßige Ausführung der ursprünglichen Baubewilligung eingetretene Beeinträchtigung der Miteigentumsanteile und der Wohnung des Erstantragsgegners festzusetzen.

Das Erstgericht gab dem Begehren der Antragsteller statt. Es stellte zusätzlich zu den eingangs wiedergegebenen Tatsachen folgenden Sachverhalt fest:

Ursprünglich war geplant, daß ein Teil der Dachkonstruktion als Flachdach ausgebildet wird, wodurch naturgemäß der Dachraum eine geringere Höhe gehabt hätte und der First niedriger zu liegen gekommen wäre. Dabei ist jedoch die Höhe des Firstes nicht so relevant wie die Höhe der Traufe, da Belichtungsbeeinflussungen von der Traufenhöhe und nicht von der Firsthöhe abhängen. Durch die tatsächliche Ausgestaltung des Daches hat bei der Traufe praktisch keine Änderung stattgefunden und der First des Gebäudes wurde nur unwesentlich angehoben. Ferner sah die ursprüngliche Planung vor, daß ca. in der Mitte des Daches eine Art Dachterrasse geschaffen werden würde. Im Zuge der Bauführung wurde auf diese Dachterrasse verzichtet und der First geradlinig über die Feuermauer des anrainenden Hoftraktes der Nachbarliegenschaft hinausgezogen. Da Dachterrassen bauphysikalisch immer Probleme mit sich bringen, war dies technisch durchaus richtig und vor allem bauphysikalisch sinnvoll. Durch diese Bauführung ist das Gebäude keinesfalls in irgendeiner Form beeinträchtigt worden. Setzungserscheinungen sind in keiner Form zu sehen und können durch die Bauführung am Dach auch keinesfalls herrühren. Der Gesamteindruck der Liegenschaft ist verbessert worden.

Von der Wohnung top Nr.6 sind vier Fenster in der Hoffassade zum Garten, also zum hinteren Trakt, an dem die Bauführung stattgefunden hat, gerichtet, ferner ein fünftes senkrecht dazu vom Badezimmer aus. Die Belichtungsverhältnisse und der Ausblick aus den vier Hoffenstern ist nur bei einem der Fenster in unbedeutendem Ausmaß von einem eng begrenzten Bereich aus beeinträchtigt.

Der Lichteinfall gemäß der Wiener Bauordnung ist aber gesichert. Eine merkliche Beeinträchtigung der Belichtung und des Ausblickes ist auch bei diesen Fenstern nicht gegeben.

Durch die Abweichung vom ursprünglichen Baubewilligungsplan erfolgte bei der Wohnung top Nr.4 eine Verringerung der Nutzfläche von 104,64 m2 auf 101,15 m2 und bei der Wohnung top Nr.5 ein solcher von 129,71 m2 auf 126,85 m2; es verringerte sich die Gesamtnutzfläche des Objektes von 1.080,70 m2 auf 1.074,35 m2.

Der Nutzflächenanteil der Antragsgegner stieg dadurch von 10,24 % auf 10,30 %, also unter Bedachtnahme auf Rundungsdifferenzen um ca. 5 bis 6 Promille. Eine Änderung der mit Bescheid der zentralen Schlichtungsstelle

festgelegten Nutzwerte hat sich dadurch praktisch nicht ergeben. Es reduzieren sich die Anteile der Wohnungen top Nr.4 und top Nr.5 um je drei Nutzwerte. Da damit auch die Gesamtnutzwerte von 1.000 des gesamten Objektes auf 994 sinken, muß allein aus mathematischen Gründen der Anteil der Antragsgegner steigen, und zwar von 10 % auf 10,06 %, also um 6 %o. Eine solche Änderung ist vom baupraktischen Standpunkt als belanglos zu bezeichnen, zumal eine Erhöhung von 6 %o in die Rechengenauigkeit, nämlich in den Bereich, in dem auf- oder abgerundet wird, fällt.

Die tatsächlich und in Abweichung vom ursprünglichen Plan durchgeführten Arbeiten entsprechen aus technischer Sicht der Übung des Verkehrs. Insbesondere der Verzicht auf den Flachdachstreifen an der Anrainergrenze zum Nachbargrundstück war aus bautechnischer Sicht eine vernünftige Änderung, da dieses Flachdach nennenswerte bauphysikalische Probleme und auch Wartungsprobleme mit sich gebracht hätte.

Eine Gefährdung von Personen oder anderen Sachen des Hauses haben die Abänderungen aus bautechnischer Sicht nicht mit sich gebracht.

Rechtlich führte das Erstgericht folgendes aus:

Die Entscheidung habe gemäß § 26 Abs.1 Z 2 WEG im Verfahren Außerstreitsachen zu erfolgen, weil die Antragsteller ihr Begehren nicht auf eine bestehende Vereinbarung, sondern auf § 13 Abs.2 WEG stützen.

Die Voraussetzungen des § 13 Abs.2 Z 1 und 2 WEG seien erfüllt; es bestehe weder eine Schädigung des Hauses noch eine Gefahr für die Sicherheit des Hauses oder von Personen. Auch die äußere Erscheinung des Hauses werde nicht beeinträchtigt, sondern sogar verbessert. Die Bauführung entspreche aus technischer Sicht der Übung des Verkehrs. Die Wohnung top Nr.6 werde nicht beeinträchtigt, weil der Lichteinfall gemäß der Wiener Bauordnung gesichert sei und eine merkliche Beeinträchtigung der Belichtung und des Ausblicks nicht gegeben sei. Die Anteile der Wohnung top Nr.6 am Gesamtnutzwert der Liegenschaft seien sogar um 6 % gestiegen. Überdies liege diese geringfügige Änderung in dem Bereich, in dem bei der Nutzwertfestsetzung auf- und abgerundet werde. Die Installation der Therme in der Wohnung Nr.6 werde den baulichen Gegebenheiten der Liegenschaft angepaßt werden müssen.

Die Festsetzung einer angemessenen Entschädigung habe schon deswegen zu entfallen, weil eine solche nur gemäß§ 13 Abs.2 Z 3 WEG für den Fall der Inanspruchnahme von im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehenden Teilen der Liegenschaft vorgesehen sei.

Das Rekursgericht änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluß in den Antrag abweisendem Sinn ab und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

Der Anspruch nach § 13 Abs.2 Z 1 und 2 WEG stehe nur denjenigen Miteigentümern der Liegenschaft zu, mit deren Anteilen Wohnungseigentum an den vom Umbau betroffenen Wohnungen top Nr.4 und 5 verbunden sei. Der Sachantrag der Dritt- bis Fünftantragsteller hätte daher schon deswegen abgewiesen werden müssen. Diese wären lediglich am Verfahren zu beteiligen gewesen, und zwar im Falle der Ablehnung der Zustimmung als Antragsgegner. Dazu komme, daß der Fünftantragstellerin als bloßer schlichter Miteigentümerin die sondergesetzlich gewährten Rechte nach § 13 WEG überhaupt nicht zustünden. § 835 ABGB böte ihr für die Erlangung der Genehmigung bereits eigenmächtiger durch die Mehrheit vorgenommener Veränderungen keine Hilfe.

Die Sachanträge der Erst- und Zweitantragsteller seien abzuweisen, weil ein ausreichendes wichtiges Interesse an der eigenmächtigen Umplanung des paktierten Bauvorhabens weder erkennbar noch dargetan worden sei. Auch könne eine derartige Umplanung und Aufstockung - nicht anders könne das Eindecken der Dachterrasse im Bereich der nun gewonnenen Zwischendecke bezeichnet werden - nicht als eine der Übung des Verkehrs entsprechende Veränderung des Bauvorhabens angesehen werden. Bloß finanzielle Erwägungen könnten kein relevantes Interesse an den Änderungen selbst begründen.

Die bauphysikalisch rätlichen Veränderungen des Flachdachstreifens an der Grenze zum Nachbarhaus, die der Sachverständige im Zusammenhang mit den Änderungen der Ausführungsart und den dabei angetroffenen örtlichen Gegebenheiten rechtfertige und als üblich bezeichne, seien mit der bewußt raumgewinnenden Verbauung des Terrassenbereiches in der Gebäudemitte überhaupt nicht vergleichbar. Mit dem unbestimmten Gesetzesbegriff "Übung des Verkehrs" sollte bloß eine standardgemäße Ausstattung der Wohnung bzw. eines Geschäftsraumes gesichert, nicht aber ganz allgemein die Errichtung von Zubauten oder die von bereits eingereichten Plänen abweichende Bauführung gerechtfertigt werden.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil die hier auftauchende Frage der Beurteilung der Verkehrsüblichkeit von Veränderungen bloß anhand der bautechnischen Möglichkeiten oder aber - wie hier vorgenommen - anhand der Vertragslage und des Konsenses der Beteiligten von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluß wiederherzustellen; hilfsweise stellten die Rechtsmittelwerber einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegner begehren, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu diesem keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Die gegenüber den ursprünglichen Einreichplänen geänderte Bauführung betrifft die Wohnungen top Nr.4 und 5, an denen Wohnungseigentum des Erst- bzw. des Zweitantragstellers besteht, sowie damit unmittelbar zusammenhängende Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses (Dachgestaltung über diesen Wohnungen). Es sind daher schon deshalb zur Entscheidung dieser Rechtssache die materiellrechtlichen Bestimmungen der §§ 13 ff WEG sowie die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des § 26 WEG anzuwenden (s 5 Ob 7/89 mwN). Das Auftreten weiterer Miteigentümer - auch bloß schlichter Miteigentümer auf Antragstellerseite bedeutet nicht mehr, als daß sie die Anträge des Erst- und des Zweitantragstellers unterstützen; die opponierenden Miteigentümer sind jedenfalls als Antragsgegner zu behandeln, weil sich ihr Sachantrag gegen das Begehren des Erst- und des Zweitantragstellers richtet. Im Verfahren kommt auch den schlichten Miteigentümern gemäß § 26 Abs.2 Z 3 WEG Parteistellung zu. Es kann ihnen daher nicht verwehrt werden, ihre Zustimmung zu den Anträgen der unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümer dadurch zum Ausdruck zu bringen, daß sie sich deren Antrag anschließen, d.h. insofern gleichfalls als Antragsteller auftreten. Bei der hier gegebenen Fallgestaltung ist daher nicht weiter zu untersuchen, ob ein schlichter Miteigentümer für sich allein die gemäß § 13 Abs.2 WEG nach dem Gesetzeswortlaut bloß einem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte geltend machen könnte.

Das Rekursgericht erblickte das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage darin, daß die Frage, ob die Beurteilung der Verkehrsüblichkeit von Veränderungen am Haus bloß anhand der bautechnischen Möglichkeiten oder aber anhand der Vertragslage und des Konsenses der Parteien zu beurteilen ist, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Änderungen im Sinne des § 13 Abs.2 WEG stellen notwendigerweise die Herstellung eines anderen als des gegebenen Zustandes dar; steht der gegebene oder doch vereinbarungsgemäß geplante Zustand im Einklang mit der Rechtsordnung, so kann er nur auf einem Konsens aller Miteigentümer beruht haben, mag auch allenfalls die Zustimmung eines Teiles der Miteigentümer im Gerichtsweg ersetzt worden sein, weil anderenfalls eine Antragstellung bei der Baubehörde zur Herstellung eines bestimmten Bauzustandes gar nicht möglich gewesen wäre. Das Abgehen von einem vereinbarten Bauzustand stellt daher keine Begründung für das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage bei der Auslegung des § 13 Abs.2 WEG dar: Ein solches Abgehen ist geradezu Voraussetzung für ein Verfahren über auf § 13 Abs.2 WEG gestützte Ansprüche.

Auch die Tatsache, daß das Änderungsbegehren baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht, stellt für sich allein keine hinreichende Voraussetzung für die Zustimmungspflicht der anderen Miteigentümer dar. Es ist nämlich selbstverständliche Voraussetzung für den Erfolg eines Änderungsbegehrens, daß es nach den baurechtlichen Vorschriften überhaupt zulässig ist, weil es sonst von vornherein zum Scheitern verurteilt wäre. Kein Miteigentümer kann nämlich verpflichtet werden, einem Ansuchen an die Baubehörde zuzustimmen, dem die Vorschriften der Bauordnung entgegenstehen (WoBl.1992, 87/68).

Die vom Rekursgericht als erheblich angesehenen Rechtsfragen sind daher in Wahrheit nicht als solche zu beurteilen.

Die Frage, ob die Miteigentümer einer beabsichtigten Änderung im Sinne des § 13 Abs.2 WEG zuzustimmen haben, räumt dem Rechtsanwender bei Auslegung der in § 13 Abs.2 Z 2 WEG gebrauchten Wendungen "Übung des Verkehrs" sowie "wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers" - soweit es sich dabei nicht überhaupt um irrevisible Tatsachenfragen handelt - einen gewissen Wertungsspielraum ein. Solange dieser bei Auslegung der genannten

unbestimmten Gesetzesbegriffe nicht überschritten wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 528 Abs.1 ZPO (iVm § 37 Abs.3 Z 16 und 18 MRG sowie § 26 Abs.2 WEG) vor (WoBl.1991, 125/78; 5 Ob 1029/91). Eine solche Überschreitung des Wertungsspielraumes ist in der Entscheidung des Rekursgerichtes nicht enthalten.

Der Revisionsrekurs war daher trotz des Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichtes, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 26 Abs.2 WEG und § 37 Abs.3 Z 16 und 18 MRG iVm § 526 Abs.2 Satz 2 ZPO), zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 26 Abs.2 WEG iVm § 37 Abs.3 Z 19 MRG. Die ausschließlich verzeichneten Kosten rechtsfreundlicher Vertretung könnten der Gegenseite zum Ersatz nur aufgetragen werden, wenn diese sie mutwillig durch die Stellung nicht gerechtfertigter Anträge verursacht hätte. Davon kann bei Erhebung eines vom Rekursgericht für zulässig erachteten Revisionsrekurses keine Rede sein.

Anmerkung

E30604

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00127.91.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19920714_OGH0002_0050OB00127_9100000_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