

TE OGH 1990/12/4 40b552/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.12.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Gamerith als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schlosser, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtsache der klagenden Parteien 1. Prim. Dr.Roland M***, Facharzt für Urologie, Wien 18., Gregor Mendel-Straße 26, vertreten durch Dr.Helmut Hoppel, Rechtsanwalt in Wien, und 2. Mag.Harald F***, AHS-Professor, Wien 19., Kreindlgasse 17-19/8, vertreten durch Dr.Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dipl.Dolm. Dr.Ulrike M***, Richterin, Wien 19., Kreindlgasse 17-19/2, wegen Unterfertigung eines Einreichplanes (Streitwert S 1,000.000) infolge der Rekurse sämtlicher Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 3.April 1990, GZ 12 R 11/90-51, womit das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 18. September 1989, GZ 3 Cg 136/87-43, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Den Rekursen sämtlicher Parteien wird Folge gegeben und in der Sache selbst dahin zu Recht erkannt, daß das Urteil des Erstgerichtes in der Hauptsache wiederhergestellt wird. Die Beklagte ist schuldig, dem Erstkläger die mit S 124.574,70 (darin enthalten S 19.893,45 Umsatzsteuer und S 5.214 Barauslagen) und dem Zweitkläger die mit S 120.861,50 (darin enthalten S 19.274,25 Umsatzsteuer und S 5.216 Barauslagen) bestimmten Prozeßkosten binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen. Die Beklagte ist weiters schuldig, dem Erstkläger die mit S 54.338,52 (darin enthalten S 9.056,42 Umsatzsteuer und keine Barauslagen) und dem Zweitkläger die mit S 72.579,80 (darin enthalten S 8.763,30 Umsatzsteuer und S 20.000 Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile erwarben in den Jahren 1980 und 1981 vom ehemaligen Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 366 Grundbuch Oberdöbling Otto F*** mit gesonderten Kaufverträgen je einen Achtel Miteigentumsanteil. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus mit mehreren selbständigen Wohnungen. Während der Beklagten der ausschließliche Gebrauch an der im Erdgeschoß liegenden Wohnung Nr.2 mit einer Nutzfläche von 157 m² sowie die uneingeschränkte gemeinschaftliche Nutzung des Gartens eingeräumt wurde, übernahmen die Kläger jeweils die Verpflichtung, das halbe Dachgeschoß auf ihre Kosten auszubauen und darin eine Wohnung zu errichten. Die bei Abschluß dieser Kaufverträge bereits vorliegenden Einreichpläne sahen für die Wohnung des Erstklägers eine Wohnfläche von 132,27 m² zuzüglich einer Terrasse von 16,8 m² und für die Wohnung des Zweitklägers eine Wohnfläche von 142,85 m² zuzüglich einer Terrasse im Ausmaß von 16,8 m² vor. Zum Zwecke des Erlangens der Wohnbauförderung wurden jedoch in den Kaufverträgen der Kläger Wohnnutzflächen von je 130 m² angegeben. In

sämtlichen Kaufverträgen war überdies vorgesehen, künftig Wohnungseigentum zu begründen. Die Kläger vereinbarten mit Otto F***, daß sie bei der Ausgestaltung der zu schaffenden Dachgeschoßwohnungen nicht an die bereits vorhandenen Einreichpläne gebunden seien.

Otto F*** informierte die Beklagte im Zuge der Vertragsgespräche darüber, daß der Verkauf weiterer Miteigentumsanteile und die Errichtung zweier Wohnungen im Dachgeschoß geplant seien. Otto F*** bot der Beklagten auch den Erwerb einer Dachgeschoßwohnung an und zeigte ihr deshalb die damals bereits vorliegenden Einreichpläne. Da die Beklagte jedoch an einer Dachgeschoßwohnung nicht interessiert war, sah sie die Einreichpläne nur flüchtig an. Sie brachte nicht zum Ausdruck, daß die Dachgeschoßwohnungen nur unter Einhaltung der ihr damals gezeigten Einreichpläne ausgebaut werden und die dort ausgewiesenen Ausmaße nicht überschreiten dürften. Otto F*** sicherte ihr das auch nicht zu. Die Punkte X, XIII und XIV des von der Beklagten selbst verfaßten Kaufvertrages vom 22.7.1980 enthalten folgende Bestimmungen:

X.

.....Die Vertragsteile erklären sich jedoch schon jetzt bereit, unentgeltlich einer zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen allfälligen Änderung des kaufgegenständlichen Anteiles zuzustimmen.

XIII.

.....Im Kaufpreis inbegriffen ist die jederzeitige Änderungsmöglichkeit der Wohnung top.Nr.2 auf Kosten des Käufers begrenzt mit der Fluchtlinie der Veranda auf die ganze gartenseitige Ausdehnung der Wohnung.....als gemauerter Teil des Hauses.....; hinsichtlich der Gestaltung der Änderung ist der Käufer nur an baupolizeiliche Vorschriften gebunden.

XIV.

.....Der Verkäufer verpflichtet sich ausdrücklich, alle erforderlichen Erklärungen, insbesondere der Baubehörde gegenüber, für die allfälligen zur Nutzung der kaufgegenständlichen Wohnung beabsichtigten Maßnahmen zu geben, sowie sich der Käufer seinerseits verpflichtet, die für die Aufstockung der vom Verkäufer im Wohnungseigentum zu errichtenden Wohnungen top.Nr.7 und 8 erforderlichen Erklärungen abzugeben."

Da die vorhandenen Einreichpläne nicht mit den Naturmaßnahmen übereinstimmten und die Kläger jeweils andere Vorstellungen über die Ausgestaltung der von ihnen zu schaffenden Dachgeschoßwohnungen hatten, wick die Bauführung von dem seinerzeit vorhandenen Einreichplan ab. Die Kläger suchten jedoch nicht um eine neue Baubewilligung an, sondern beabsichtigten, den Änderungen durch die Einreichung von Auswechslungsplänen nachträglich Rechnung zu tragen. Die Beklagte unterfertigte im Jahr 1983 auf Ersuchen des Zweitklägers einen Auswechslungsplan. Der Zweitkläger erklärte ihr damals, daß dieser Auswechslungsplan lediglich eine Verschiebung von Wänden innerhalb der Wohnung vorsehe. Tatsächlich waren aber die darin vorgesehenen Änderungen weitergehend. Die von den Klägern tatsächlich errichteten Wohnungen weichen vom ursprünglichen Einreichplan wesentlich ab. Sie sind - insbesondere durch Einziehen sogenannter Emporen - größer als im Einreichplan vorgesehen, ohne daß jedoch durch diese Baumaßnahmen der Rauminhalt des Dachbodens verändert wurde. Die Wohnung des Erstklägers hat eine Wohnnutzfläche von 183,93 m², jene des Zweitklägers von 186,28 m²; dazu gehören Terrassen im Ausmaß von je 11,96 m². Weiters wurden Wintergärten errichtet und die Dachflächenfenster anders gestaltet. Da die ursprünglich erteilte Baubewilligung durch Zeitablauf unwirksam geworden ist, kann die Benützungsbewilligung nicht bloß auf Grund nachgereichter Auswechslungspläne erteilt werden; vielmehr muß neuerlich um Baubewilligung angesucht werden. Die erforderlichen statischen Berechnungen dafür liegen vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß der tatsächlich vorgenommene Dachgeschoßausbau eine ernsthafte Schädigung des Hauses bewirken

könnte. Der derzeitige Bauzustand steht der Erlangung einer Baubewilligung grundsätzlich nicht entgegen. Die Baupolizei erließ am 19.10.1987 mangels Vorliegens einer gültigen Baubewilligung einen Abbruchauftrag. Die Beklagte weigerte sich, die aktuellen Baupläne zu unterfertigen.

Die Kläger beantragen letztlich, die Beklagte schuldig zu erkennen, die einen integrierenden Bestandteil des Urteils bildenden, von Arch. Mag. Hugo P*** verfaßten Einreichpläne für den Ausbau des Dachgeschoßes im Hause Wien 19., Kreindlgasse 17-19, top.Nr.7 und 8, EZ 366 KG Oberdöbling vom 17.11.1988, GZ 624, Planparien A, B und C zu unterfertigen. Sie hätten die Verpflichtung zum Ausbau des Dachgeschoßes ohne Bindung an bestimmte Baupläne übernommen. Da die Dachgeschoßwohnungen vom seinerzeitigen Einreichplan abwichen, müsse die Beklagte zur Erlangung einer (neuerlichen) Baubewilligung und anschließenden Benützungsbewilligung die entsprechenden Einreichpläne unterfertigen. Mit der Unterfertigung eines nicht mehr aktuellen Austauschplanes habe die Beklagte - ihre Verpflichtungen nach Punkt X und XIV des zwischen ihr und Otto F*** abgeschlossenen Vertrages - nicht erfüllt; sie sei vielmehr verpflichtet, auch die wegen baulicher Änderungen erforderlichen neuen Einreichpläne zu unterfertigen. Otto F*** habe ihnen alle aus dem Kaufvertrag mit der Beklagten erfließenden Rechte, wie das schon im Kaufvertrag vorgesehen worden sei, übertragen und während des Verfahrens (nochmals) sicherheitshalber abgetreten. Mit dem vorliegenden Dachbodenausbau sei weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen oder vertraglicher Rechte der Beklagten verbunden. Insbesondere beeinträchtige der nunmehrige Ausbauzustand nicht das vertraglich festgelegte Recht der Beklagten, den gemeinsamen Hausgarten gemeinschaftlich zu nutzen. Die Beklagte habe eine allfällige Berichtigung ihres Grundanteiles unentgeltlich zu dulden. Eine Vereinbarung, daß die Dachgeschoßwohnungen bestimmte Nutzflächen nicht überschreiten dürften, sei nicht getroffen worden. Durch den Ausbau der Dachgeschoßwohnungen würde aber auch nicht in das alleinige Nutzungsrecht der Beklagten an der Wohnung top.Nr.2 eingegriffen. Es treffe auch nicht zu, daß die nunmehrigen Einreichpläne der Bauordnung für Wien widersprächen. Auch die Beklagte habe sich in Punkt XIII des Kaufvertrages vom 22.7.1980 eine Erhöhung des Nutzwertes ihrer Wohnung ausbedungen, weil es ihr gestattet worden sei, ihre Wohnung um die gartenseitige Veranda (als ummauerter Teil des Hauses) zu vergrößern. Auch benütze die Beklagte andere (größere) als die ihr vertraglich zugesicherten Kellerräume. Da die Beklagte keinen sachlichen Grund habe, sei ihre Weigerung, die neuen Einreichpläne zu unterfertigen, schikanös. Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Sie habe nicht die Verpflichtung übernommen, jeder beliebigen Art des Ausbaus der Dachgeschoßwohnungen zuzustimmen. Die Punkte X und XIV des Kaufvertrages vom 22.7.1980 gälten nur zwischen ihr und Otto F*** als Vertragschließenden; die Kläger könnten aus diesen Vereinbarungen keine Rechte ableiten. Die Pläne für den Ausbau des Dachgeschoßes, die Otto F*** im Zuge der Vertragsgespräche vorgewiesen habe, hätten die Basis für die von der Beklagten versprochene Zustimmung gebildet und seien demnach Vertragsgrundlage geworden. In den zwischen den Klägern und Otto F*** abgeschlossenen Kaufverträgen sei die Größe der Dachgeschoßwohnungen mit je 130 m² festgelegt worden. Die Beklagte müsse der nunmehrigen Vergrößerung der Wohnflächen durch die Kläger nicht zustimmen. Sie habe den ihr einmal vorgelegten, nicht mehr aktuellen Austauschplan nur deshalb unterschrieben, weil sie über den Umfang der darin enthaltenen Änderungen in Irrtum geführt worden sei. Die Bauführung der Kläger habe bereits zu beträchtlichen Schäden des Hauses geführt. Die aktuellen Einreichpläne entsprächen auch nicht der Bauordnung für Wien. Durch die Vergrößerung der Dachgeschoßwohnungen würden die Nutzwerte der einzelnen Wohnungen zum Nachteil der Beklagten verschoben, so daß auch der Gartenanteil der Beklagten verkleinert würde. Es lägen auch keine statischen Berechnungen vor; insbesondere für die in den vorgelegten Plänen fehlende Dachgalerie für den Rauchfangkehrer. Diese Pläne sähen auch Wintergärten und Dachflächenfenster vor und hätten damit wesentliche, gemäß § 13 WEG unzulässige Veränderungen der äußeren Erscheinung des Hauses zur Folge. Außerdem würden der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehaltene Flächen, nämlich der Laufboden und der Spitzboden, in die Wohnungen der Kläger einbezogen.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Offenkundiger Zweck der von der Beklagten gemäß Punkt XIV des Kaufvertrages übernommenen Verpflichtung sei es gewesen, ihre Zustimmung zum Ausbau des Dachgeschoßes zu gewährleisten. Diese Vertragsverpflichtung habe nicht nur den Interessen des Veräußerers, sondern auch der übrigen Miteigentümer des Hauses und damit auch der Kläger, gedient. Die Kläger seien daher gemäß § 881 Abs 2 Satz 2 ABGB aus dem zwischen der Beklagten und Otto F*** geschlossenen Vertrag unmittelbar berechtigt. Otto F*** habe aber seine Ansprüche aus diesem Vertrag den Klägern auch abgetreten. § 23 WEG sehe kein Verpflichtungsverhältnis zwischen den Wohnungseigentumsbewerbern vor, stehe aber einem zwischen den Wohnungseigentumsbewerbern vertraglich begründeten Verpflichtungsverhältnis auch nicht entgegen. Der Wortlaut der von der Beklagten eingegangenen

Verpflichtung sei weitreichend. Ungeachtet der dort genannten "Aufstockung" des Gebäudes sei nur ein Ausbau des Dachgeschoßes gemeint gewesen. Eine Beschränkung der Verpflichtung der Beklagten, den Ausbau nur auf Grund der beim Vertragsabschluß vorhandenen Baupläne zuzustimmen, sei in dem Vertrag nicht ausdrücklich aufgenommen worden. Die Beklagte habe auch nicht zum Ausdruck gebracht, daß der Ausbau nur nach diesen Plänen vorgenommen werden dürfe. Auch gegenteilige Vorstellungen darüber seien nicht erwähnt worden. Die Vertragsbestimmung sei daher so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht; im Zweifel gehe aber das Fehlen einer Bezugnahme auf bestimmte Pläne zu Lasten der Beklagten als Vertragsverfasserin. § 13 Abs 2 WEG sei nicht unmittelbar anzuwenden, weil Wohnungseigentum noch nicht begründet gewesen sei. Die dort aufgestellten Kriterien könnten jedoch wegen der Gleichheit der Interessenlage bei der Beurteilung der vertraglichen Verpflichtung herangezogen werden. Danach sei ein Wohnungseigentümer zu Änderungen seiner Eigentumswohnung berechtigt, wenn durch die Änderung weder eine Schädigung des Hauses, noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses und anderen Sachen bewirkt wird. Eine Schädigung oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses sei mit den durchgeführten Baumaßnahmen nicht verbunden gewesen. Die Kläger hätten sich dazu befugter Gewerbsleute bedient; daher sei auch anzunehmen, daß mit dieser Bauführung keine sonstigen Gefahren verbunden sind. Bestünden solche Gefahren dennoch, würde die erforderliche baupolizeiliche Bewilligung ohnedies nicht erteilt werden. Die vorgenommenen Änderungen beeinträchtigten auch das Erscheinungsbild des Hauses nicht. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Beklagten könnte allerdings durch die Verschiebung der Nutzwerte der Wohnungen eintreten. Da sich der Nutzwert einer Eigentumswohnung - unter Berücksichtigung werterhöhender oder wertmindernder Unterschiede - zum überwiegenden Teil aus ihrer Nutzfläche (in der Relation zum gesamten Haus) ergebe, würde der Miteigentumsanteil der Beklagten nach Begründung des Wohnungseigentums kleiner sein. Dieser Unterschied sei aber für den Verkehrswert der Wohnung der Beklagten ohne Bedeutung. Die Verkleinerung ihres Miteigentumsanteiles bringe der Beklagten sogar den Vorteil, daß sich auch ihr Anteil an den Aufwendungen für die gemeinschaftliche Liegenschaft verringert. Welche konkreten Nachteile der Beklagten durch die Verringerung des Nutzwertes ihrer Wohnung entstehen könnten, sei nicht ersichtlich. Auch wenn dadurch die Gartenbenützung geschmälert würde, sei die darin gelegene Beeinträchtigung so geringfügig, daß sie die Beklagte hinnehmen müsse. Da sich die Beklagte verpflichtet habe, alle erforderlichen Erklärungen für den Ausbau des Dachgeschoßes abzugeben, könne sie sich auch nicht darauf berufen, bereits einmal einen - nicht mehr aktuellen - Auswechslungsplan unterschrieben zu haben. Das Berufungsgericht hob das Ersturteil auf, verwies die Rechtsache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das Berufungsgericht verneinte das Vorliegen der gerügten Mängel und erachtete die Beweiswürdigungsrüge als nicht dem Gesetz entsprechend ausgeführt. Es fehle jedoch an den für die rechtliche Beurteilung der Sache erforderlichen Feststellung über die Nutzwerte der Wohnungen der Streitparteien. Wenn die Beklagte in den Vertragsverhandlungen mit Otto F*** auch nicht erklärt habe, daß die Dachgeschoßwohnungen nur nach den ihr vorgelegten Einreichplänen ausgebaut und insbesondere die dort festgelegten Ausmaße nicht überschritten werden dürften, und auch Otto F***

derartiges nicht zugesichert habe, sei der seinerzeit vorliegende Einreichplan dennoch zum Vertragsinhalt geworden. Die Beklagte habe sich demnach nur mit einem Dachbodenausbau im Sinne dieses Einreichplanes einverstanden erklärt. Ihre Verpflichtung, die "für die Aufstockung der vom Verkäufer im Wohnungseigentum zu errichtenden Wohnungen top.Nr.7 und 8" erforderlichen Erklärungen abzugeben, beziehen sich daher nur auf einen Ausbau im Sinne dieses Einreichplanes. Da Otto F*** diesen Einreichplan bei den Vertragsgesprächen mit der Beklagten vorgelegt habe, wäre er nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen, die Beklagte auf die Möglichkeit eines anderen Ausbaues des Dachgeschoßes hinzuweisen. Ohne einen solchen Hinweis hätte die Beklagte davon ausgehen dürfen, daß der Dachboden nach dem ihr vorgelegten Plan ausgebaut werde. Trotz der Unterfertigung eines Austauschplanes wäre die Beklagte zu einer nochmaligen Unterschriftsleistung auf neuen Plänen allerdings dann verpflichtet, wenn sich gegenüber dem ursprünglichen Einreichplan nur geringfügige Änderungen vorwiegend technischer Natur ergeben hätten. Einer Minderung des Nutzwertes ihrer Eigentumswohnung um ca 10 % müsse die Beklagte aber nicht zustimmen. Da der Nutzwert einer Eigentumswohnung nicht allein nach der Wohnnutzfläche berechnet werde, müsse das Erstgericht Feststellungen über die Nutzwerte der Wohnungen der Streitparteien treffen. Erst dann könne beurteilt werden, ob die Beklagte die Abweichungen vom ursprünglichen Einreichplan zu dulden habe.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß richten sich die Rekurse sämtlicher Parteien wegen unrichtiger rechtlicher

Beurteilung der Sache. Die Beklagte beantragt, der Oberste Gerichtshof möge in der Sache selbst erkennen und die Klage abweisen. Die Kläger beantragen, das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Die Parteien beantragen jeweils, dem Rechtsmittel der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Rekurse sämtlicher Parteien sind berechtigt.

Mit Recht wenden sich die Kläger gegen die Auffassung des Berufungsgerichtes, daß der ursprüngliche Einreichplan infolge der ausdrücklichen Bezugnahme auf die zu errichtenden Wohnungen top.Nr.7 und 8 in Punkt XIV des Kaufvertrages vom 22.7.1980 Vertragsinhalt wurde und sich die Verpflichtung der Beklagten, alle dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben, nur auf einen Ausbau im Sinne dieses Planes bezieht, es daher weiterer Feststellungen darüber bedürfe, ob die tatsächlich vorgenommenen Änderungen geringfügig und vor allen Dingen technisch bedingt seien und in welchem Ausmaß dadurch der Nutzwert der Wohnung der Beklagten vermindert wird. Die zutreffende Ansicht der Vorinstanzen, daß die Kläger aus dem zwischen der Beklagten und Otto F*** abgeschlossenen Vertrag über den Ausbau des Dachgeschoßes des Hauses Wien 19., Kreindlgasse 17- 19, unmittelbar berechtigt und verpflichtet wurden, ist nicht mehr strittig. Wenngleich im Gründungsstadium einer Wohnungseigentumsgemeinschaft zwischen den einzelnen Wohnungseigentumsbewerbern keine gesetzlichen Rechtsbeziehungen bestehen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 vor § 13 WEG), können diese doch - wie im vorliegenden Fall - vertraglich begründet werden: Im Vertrag zwischen der Beklagten und Otto F*** wurde der Ausbau des Dachgeschoßes (durch den Verkäufer) zum deutlich erkennbaren Zweck des Verkaufes weiterer Wohnungen geregelt.

§ 26 Abs 1 Z 2 WEG verweist nur auf § 13 Abs 2 WEG gestützte Anträge

auf Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der

Entschädigung eines hiedurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers in

das Verfahren außer Streitsachen (Würth in Rummel aaO Rz 5 zu § 13

WEG; ImmZ 1990, 305 mwN). Die Prüfung der Frage, ob ein

Wohnungseigentumsbewerber zur Einhaltung einer Vereinbarung über die

Änderung von Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten durch andere

Wohnungseigentumsbewerber verpflichtet ist, findet hingegen im

streitigen Verfahren statt; sie erfolgt grundsätzlich nach den im

Vertrag für eine solche Änderung festgelegten Grenzen und nicht nach

den Grundsätzen des Miteigentums oder des Wohnungseigentums (vgl

ImmZ 1990, 305). Sind aber einer derartigen Vereinbarung die Grenzen

baulicher Veränderungen nicht ausdrücklich zu entnehmen und ergeben

sie sich auch nicht aus der dem Erklärungsgegner erkennbaren Absicht

des Erklärenden, dann können die für die rechtsgestaltende

Entscheidung solcher Streitigkeiten unter Mit- und

Wohnungseigentümern bestehenden Regeln allerdings als Mittel

ergänzender Auslegung herangezogen werden, um den Vertrag so zu

verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht (§ 914

ABGB).

Gemäß § 828 Satz 2 ABGB hat kein Teilhaber an der gemeinschaftlichen

Sache das Recht, gegen den Willen der übrigen eine Veränderung

vorzunehmen, wodurch über den Anteil des anderen verfügt würde. Nach

dieser Bestimmung sind Substanzveränderungen auch dann unzulässig,

wenn sie einen zur ausschließlichen Benutzung durch einen Teilhaber

zugewiesenen Teil des Gemeinschaftsgutes betreffen, sofern dadurch

in die Rechtssphäre der übrigen eingegriffen wird und wichtige Interessen berührt werden (Gamerith in Rummel², Rz 4 zu § 828 mit Judikaturhinweisen). Gemäß § 13 Abs 2

WEG ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten auf seine Kosten berechtigt; die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben (Z 1); werden für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muß die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen....(Z 2). Nach nunmehr ständiger Rechtsprechung (MietSlg 30.561/28; 35.606; 38.624/9; 39.616; ImmZ 1990, 305) steht nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer einer Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes entgegen, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, die die Interessen der anderen Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen läßt, daß das - grundsätzlich normierte - Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers zurückzustehen hat. Bei dieser Interessenabwägung ist stets auf den Einzelfall abzustellen und die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft sowie die Änderungen 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 zu beurteilen. Da das Gesetz einen weiten Ermessensspielraum einräumt (Faistenberger-Barta-Call, KommzWEG 1975, Rz 12 zu § 13), hat die nunmehr einhellige Rechtsprechung die früher vertretene gegenteilige Ansicht (MietSlg 22.044/31), daß jede durch eine solche Veränderung bewirkte Änderung des Nutzwertes der Wohnung eines anderen Miteigentümers dessen schutzwürdige Interessen beeinträchtigt (so auch Meinhart, WEG 1975, 132 und Derbolav, ImmZ 1979, 6) nicht aufrechterhalten. Daß Nutzwertveränderungen unter 2

vH nicht zu einer neuen Nutzwertfestsetzung führen (§ 3 Abs 2 Z 1 WEG) und wertbestimmende Faktoren, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 vH der Nutzfläche eines Wohnungseigentumsobjektes rechtfertigen würden, bei der Nutzwertfeststellung zu vernachlässigen sind (§ 5 Abs 2 WEG), hängt - entgegen der von der Beklagten vertretenen Auffassung - mit der Frage, welche Änderungen im Sinne des § 13 Abs 2 WEG zulässig sind, nicht zusammen. Die Zulässigkeit von Änderungen ist vielmehr nur nach den in § 13 Abs 2 WEG genannten Kriterien zu prüfen. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den Punkten X und XIV des Vertrages vom 22.7.1980 nur, daß die Beklagte bereits im voraus unentgeltlich einer zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen allfälligen Änderung ihres Miteigentumsanteiles zugestimmt und sich verpflichtet hat, "die für die Aufstockung der.....zu errichtenden Wohnungen top.Nr.7 und 8 erforderlichen Erklärungen" abzugeben. Der Vertrag nimmt daher weder auf bestimmte Baupläne Bezug, noch legt er die Grenzen für den Ausbau des Dachgeschoßes ausdrücklich fest. Aber auch aus dem Willen der Parteien, worunter nach der herrschenden Vertragstheorie die dem Erklärungsgegner erkennbare Absicht des Erklärenden zu verstehen ist (Koziol-Welser⁸ I 87), ist für die Auslegung nichts zu gewinnen, weil weder der Veräußerer seine Vorstellung, daß der damals vorliegende Einreichplan für den tatsächlichen Ausbau des Dachgeschoßes nicht bindend sein soll, noch die Beklagte ihre Absicht, eine solche Bindung herbeizuführen, geäußert hat. Der Umstand, daß der Verkäufer der Beklagten bei Vertragsgesprächen einen Bauplan zeigte, läßt nicht auf einen solchen Erklärungswillen schließen, hat doch Otto F*** den Plan der Beklagten deshalb gezeigt, weil er ihr auch eine Wohnung im Dachgeschoß anbot. Welchen Änderungen die Beklagte konkret im voraus zugestimmt hat, muß hier aber nicht im einzelnen geprüft werden, weil die Kläger die in § 13 Abs 2 WEG für Änderungen festgelegten, durch den vorliegenden Vertrag jedenfalls nicht ausgeschlossenen Grenzen mit den festgestellten Baumaßnahmen nicht überschritten haben.

Nach den getroffenen Feststellungen wurde das Haus selbst durch den vorgenommenen Dachgeschoßausbau nicht geschädigt. Die unwesentlichen Änderungen der Fassade haben weder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses zur Folge, noch führen die (hier im übrigen schon abgeschlossenen) Baumaßnahmen sonst eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen herbei. Aber auch sonstige schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer, insbesondere der Beklagten, wurden nicht beeinträchtigt. Das Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung der Beklagten zur Nutzfläche sämtlicher Wohnungen des Hauses (- die Nutzfläche der Wohnung der Beklagten beträgt nach den ursprünglichen Einreichplänen 12,8 vH der Wohnnutzfläche

des gesamten Hauses; sie sinkt nach der derzeit ausgebauten Wohnnutzfläche der Wohnungen der Kläger auf 11,8 vH -) ändert sich infolge des tatsächlich vorgenommenen Dachgeschoßausbaues nur geringfügig. Da die Wohnnutzfläche einer Wohnung im Sinne des § 6 Abs 1 WEG bei der Berechnung des Nutzwertes einer Eigentumswohnung nur einer der wertbildenden Faktoren ist (§ 5 WEG), könnten somit nur andere werterhöhende Umstände das Verhältnis des Nutzwertes der Wohnung der Beklagten zur Wohnnutzfläche des gesamten Hauses in einem höheren Ausmaß beeinträchtigen. Derartige wertbestimmende Faktoren zeigt aber die Beklagte nicht auf. Eine Änderung des Verkehrswertes der Wohnung der Beklagten (als absolute Größe) ist jedoch mit einer Änderung dieses Verhältnisses nicht verbunden. Die Verminderung des Nutzwertes ihrer Wohnung (als relative Größe) bietet der Beklagten sogar den Vorteil, zu den Aufwendungen für die gemeinschaftliche Liegenschaft verhältnismäßig weniger beitragen zu müssen (§ 19 WEG). Auch für die - im Vertrag vorgesehene - "uneingeschränkte gemeinschaftliche Nutzung des Gartens" ist damit keine Änderung verbunden. Soweit nämlich eine Sache unbeschränkte Gebrauchsmöglichkeit gewährt, kann jeder Teilhaber diesen Gebrauch ohne Zustimmung (- unabhängig von seiner Anteilsquote -) ausüben (Gamerith in Rummel aaO Rz 4 zu § 828;

Mietslg 28.050; 34.065; JBl 1985, 614). Damit sind aber, da die Kläger ohnehin nur die ihnen zur alleinigen Benützung zugewiesenen Teile des Dachgeschoßes in Anspruch genommen haben, sämtliche Voraussetzungen nach § 13 Abs 1 Z 1 WEG gegeben. Die Beklagte hat allerdings behauptet, daß den Wohnungen der Kläger auch gemeinsame Teile der Liegenschaft, nämlich der Laufboden und die Spitzböden zugeschlagen worden seien. Sie geht dabei aber von der unrichtigen Annahme aus, daß derartige Veränderungen nur im Einvernehmen mit allen Wohnungseigentümern zulässig seien. Dagegen sieht § 13 Abs 2 Z 2 WEG vor, daß solche Änderungen entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen müssen. Nach dem ursprünglichen Einreichplan war - entgegen den Behauptungen der Beklagten - nicht vorgesehen, daß der Laufboden als gemeinsamer Teil der Liegenschaft erhalten bleiben sollte. Durch die Änderung der Raumhöhe der Wohnungen der Kläger ergibt sich aber auch keine wesentliche Änderung der darüberliegenden Spitzböden, die diese Baumaßnahme nach den im Gesetz genannten Kriterien unzulässig erscheinen ließen. Nach den Rechtsmittelausführungen der Beklagten dient dieser Bodenraum nach wie vor der Unterbringung einer gemeinschaftlichen Fernsehantenne.

Da für die Änderungen, die die Beklagte dulden muß, eine Baubewilligung erforderlich ist, darf sie die erforderliche, vertraglich zugesicherte Unterfertigung der Baupläne nicht verweigern (vgl auch § 13 Abs 2 Z 4 WEG). Daher war das Urteil des Erstgerichtes in der Hauptsache, in Ansehung des Zweitklägers auch im Kostenpunkt, wiederherzustellen.

Der Kostenrekurs des Erstklägers gegen die erstgerichtliche Kostenentscheidung ist insoweit berechtigt, als ihm auch die Kosten für den vom Erstgericht zugelassenen und auch vorgetragenen Schriftsatz ON 39 auf der Bemessungsgrundlage von S 500.000 zustehen (S 11.536,20 enthaltend S 1.922,70 Umsatzsteuer). Die für die außergerichtlichen Vergleichsverhandlungen aufgewendeten (vorprozessualen) Kosten waren jedoch, soweit sie nicht ohnedies durch den Einheitssatz gedeckt sind, wegen der von Anfang an erkennbar fehlenden Vergleichsbereitschaft der Beklagten nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Von den Kostenverzeichnissen der Kläger war jedoch in folgenden Punkten abzugehen: Die Kläger haben den in ihrer gemeinsamen Klage erhobenen Anspruch insgesamt mit S 1 Mio bewertet. Für die von ihnen im Rechtsmittelverfahren jeweils gesondert erstatteten Schriftsätze beträgt die Bemessungsgrundlage daher nur je S 500.000; die Voraussetzungen für einen Streitgenossenzuschlag gemäß § 15 RATG treffen auf der Klägerseite nicht zu, wenn in einem Zivilverfahren zwei jeweils von einem anderen Rechtsanwalt vertretene Kläger nur einem Beklagten gegenüberstehen; die Pauschalgebühr für das Rechtsmittelverfahren ist nur von jedem Rechtsmittelwerber (einmal) zu entrichten (§ Anm 4 zu TP 2 und 3 GGG), nicht aber auch von jener Partei, die ein Rechtsmittel ihres Gegners beantwortet; Kostenreurse unterliegen nicht der Pauschalgebühr nach TP 2 GGG (Anm 1).

Anmerkung

E22605

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0040OB00552.9.1204.000

Dokumentnummer

JJT_19901204_OGH0002_0040OB00552_9000000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at