jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/10/23 5Ob25/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.10.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Ernst S***, Pensionist, 2.) Liselotte S***, Hausfrau,

3.)

Mathilde S***, Private, 4.) Elfriede Z***, Private,

5.)

Ulrike M***, Private, 6.) Eugen M***, Privater, 7.) Alois P***, Privater, 8.) Hildegard P***, Private, 9.) Franz N***, Privater, 10.) Friedrich K***, Privater, und 11.) Liselotte K***, Private, alle 6100 Seefeld, Speckbacherstraße 731, alle vertreten durch DDr.Hubert Fuchshuber, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Ernst K***, Hotelier, 6100 Seefeld, Hotel Seefelderhof, vertreten durch Dr.Herbert Hillebrand und Dr.Walter Heel, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Wiederherstellung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 16.Feber 1990, GZ 4 R 360/89-33, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 24.Juni 1989, GZ 8 Cg 47/88-28, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, den Klägern die mit S 12.044,70 (einschließlich S 2.007,45 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind - neben zwei am Verfahren nicht Beteiligten - Miteigentümer der Liegenschaft Seefeld, Speckbacherstraße 731. Mit ihren Miteigentumsanteilen ist Wohnungseigentum an bestimmten Objekten verbunden.

Die Kläger begehrten, den Beklagten schuldig zu erkennen, die in seinem Wohnungseigentum stehende Wohnung top.Nr.3 im Erdgeschoß binnen drei Monaten (in eventu binnen richterlicher Frist) derart umzubauen, daß sie dem rechtskräftigen Baubescheid vom 28.9.1983 entspricht, und die in gemeinsamen Teilen und in anderen Wohnungseigentumseinheiten von Miteigentümern vorgenommenen Baumaßnahmen - wie Verlegung von Rohren und Entlüftungsanlagen - zu entfernen. Der Beklagte habe nach Begründung des Wohnungseigentums ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer seine Drei-Zimmer-Wohnung unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Hauses und von im Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer stehender Räume in sechs kleine Räume (je mit Dusche, WC und Waschbecken) zur Unterbringung von in seinem Hotel beschäftigten Personal umgebaut. Durch die

der geänderten Widmung entsprechende Benützung sei es auch zu Ruhestörungen gekommen.

Der Beklagte wendete ein, er habe beim Kauf der Eigentumswohnung mit dem Voreigentümer (= Errichter), der W*** Wohnbau Gesellschaft mbH, die Herstellung der damals noch nicht errichteten Wohnung in der von ihm gewünschten Form unter Bekanntgabe der zunächst beabsichtigten Widmung (Personalunterbringung) vereinbart. Daraufhin seien die Pläne entsprechend geändert worden. Die Kläger hätten bisher gegen die Form der für ihn errichteten Wohnung nichts einzuwenden gehabt, sondern sich nur durch Lärm belästigt gefühlt. Ferner wendete der Beklagte Verjährung und Unzulässigkeit des streitigen Rechtsweges ein.

Das Erstgericht gab der Einrede der Unzulässigkeit des streitigen Rechtsweges nicht Folge und wies das Klagebegehren ab. Seinem Urteil liegt folgender, teils unbestrittener, teils festgestellter entscheidungswesentlicher Sachverhalt zu Grunde:

Das Wohnungseigentum an den elf Wohnungen in diesem Haus wurde noch vor Errichtung derselben mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21./22.11.1983, abgeschlossen zwischen der Viertklägerin und der W*** Wohnbau Gesellschaft mbH (= Liegenschaftseigentümerin, Eigentumswohnungsorganisator und Errichter) auf Grund der Nutzwertfeststellung des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 7.11.1983, Msch 72/83, begründet. Die Baubewilligung war vom Bürgermeister der Gemeinde Seefeld vom 28.9.1983 auf Grund von Einreichplänen erteilt worden, in denen die Wohnung top.Nr.3 im Erdgeschloß als Drei-Zimmer-Wohnung ausgewiesen war. Der Nutzwertfeststellung liegen geänderte Polierpläne zu Grunde, von denen die W*** Wohnbau Gesellschaft mbH behauptete, daß es sich um Kopien der Einreichpläne handelte. Auch in diesen Plänen ist die Wohnung top.Nr.3 als Drei-Zimmer-Wohnung ausgewiesen, allerdings mit etwas größerem Ausmaß (91,67 m2 gegen 90,8 m2).

Der Beklagte, der das Eigentumsrecht erst später als die Kläger erwarb und auch den Kaufvertrag erst nach dem Eigentumserwerb der Kläger abschloß, ließ die Wohnung top.Nr.3 abweichend von den der Baubewilligung und der Nutzwertfestsetzung zu Grunde liegenden Plänen durch die Verkäuferin, W*** Wohnbau Gesellschaft mbH, als Sechs-Zimmer-Wohnung (je mit Dusche, WC und Handwaschbecken) mit insgesamt neun Betten (drei Doppelbettzimmer und drei Einzelzimmer, jedes Zimmer mit eigener Sanitäreinheit) ohne Küche bzw Kochstelle bauen, ohne daß er oder die Errichterin insofern um eine Baubewilligung ansuchten. Der Beklagte begründete den Wunsch nach Umplanung damit, daß er - jedenfalls zunächst - von ihm beschäftigtes Hotelpersonal während der Winter- und Sommersaison dort unterbringen wolle. Dies geschieht auch seit Weihnachten 1984. Der Beklagte hatte auch nicht die Zustimmung der Kläger zu der von den ursprünglichen Plänen abweichenden Gestaltung der Wohnung top.Nr.3 eingeholt.

Dem Erstkläger war nach Fertigstellung des Rohbaues im Sommer 1984 die geänderte Raumeinteilung der Wohnung des Beklagten aufgefallen (Rigipswände, Anschlüsse für sechs WCs). Keiner der Kläger war deswegen bei der Verkäuferin vorstellig geworden. Bei einer Eigentümerversammlung im Dezember 1984 verlangten die Kläger vom Hausverwalter nur die unverzügliche Abstellung des von der Wohnung des Beklagten ausgehenden Lärmes, verursacht durch das dort wohnende Personal des Beklagten. Wegen der abweichend von den der Baubewilligung und der Nutzwertfeststellung zu Grunde liegenden Plänen ausgeführten Gestaltung der Wohnung top.Nr.3 wurde die Außenmauer zusätzlich zu WC-Entlüftung und der Sanitärschacht in größerem Ausmaß in Anspruch genommen.

Durch die je sechs WCs, Duschen und Handwaschbecken statt dem zuvor vorgesehenen Trinkwasseranschluß mit Doppelspülbecken in der Küche, Wasseranschluß für ein WC, eine Badewanne und ein Handwaschbecken war die Installation zusätzlicher Abflußleitungen samt diesbezüglicher Aussparungen in der Kellerdecke notwendig geworden. Daß hiedurch die Statik bzw bauliche Sicherheit des Gebäues beeinträchtigt wurde, ist nicht erwiesen. Die Abflußleitungen für die zusätzlichen 5 WCs wurden jedoch im Keller im Deckenbereich sichtbar geführt und verminderten die Stellhöhe. Insofern wurde jedenfalls das Kellerabteil der Fünftklägerin geschmälert. Möglich ist indes, daß sich diese die diesbezügliche Wertminderung durch einen Abzug bei der Bauendabrechnung abgelten ließ. Daß sonst Kellerabteile insofern beeinträchtigt waren, ist nicht erwiesen. Die Wertminderung des Kellerabteiles der Fünftklägerin liegt unter 2 %.

Durch die Planänderung der Wohnung top.Nr.3 erhöhte sich der Baukostenaufwand um mindestens 35 %. Wäre mit dem nunmehrigen Bestand parifiziert worden, so hätte diese Wohnung einen Nutzwert von 136 statt 103 Punkten.

All dies, ebenso wie die Steigerung der Wohndichte im Haus durch die planliche Umgestaltung, wurde durch die Kläger nie genehmigt. Als Eingriff in das Wohnungseigentum wurde freilich in der Folge zunächst nur die von der Wohnung des Beklagten ausgehende nächtliche Lärmbelästigung empfunden.

Wegen der im einzelnen festgestellten Lärmbelästigungen, die von Bewohnern der Wohnung des Beklagten ausgingen, waren die Kläger ab Mai 1985 mit lärmreduzierenden Maßnahmen des Beklagten nicht mehr zufrieden, sondern suchten Wege, das Übel an der Wurzel auszuräumen. Interventionen beim Bürgermeister führten zur baubehördlichen Versagung der nachträglich angesuchten Baugenehmigung. Dem Beklagten steht noch die Verwaltungs- oder Verfassungsgerichtshofbeschwerde offen.

Am äußeren Erscheinungsbild des Hauses wurde durch die vom Beklagten veranlaßte geänderte Bauführung nichts verändert. Ein außerstreitiges Verfahren nach § 13 Abs 2 WEG wurde nicht durchgeführt.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, daß eine Verpflichtung des Beklagten, seine Wohnung exakt den Einreichplänen entsprechend bauen zu lassen, nicht bestehe. Sogar eine Widmungsänderung sei zulässig. Mangels vorausgehender Durchführung eines außerstreitigen Verfahrens habe der Streitrichter im Wege der Vorfragenbeurteilung die sonst dem Außerstreitrichter obliegende Interessenabwägung nach § 13 Abs 2 WEG vorzunehmen. Diese falle zu Gunsten des Beklagten aus, weil keine für die Kläger unzumutbaren Belastungen durch die von den Einreichplänen abweichende Bauweise des Beklagten und durch die Verwendung der umgebauten Wohnung als Personalunterkunft entstünden. Da nicht alle vom Beklagten verschiedenen Miteigentümer als Kläger auftreten, obwohl für eine derartige Verwaltungshandlung das Einstimmigkeitsprinzip gelte, fehle es auch an der aktiven Klagslegitimation.

Das Berufungsgericht änderte das erstgerichtliche Urteil in im wesentlichen klagestattgebendem Sinn dahin ab, daß es den Beklagten schuldig erkannte, die genannte Wohnung derart umzubauen, daß sie dem Baubescheid vom 28.9.1983 unter Berücksichtigung der dem Nutzwertfestsetzungsbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck zu Grunde liegenden Polierpläne entspricht, und die im Widerspruch dazu in gemeinsamen Teilen des Hauses und in Wohnungseigentumseinheiten von Miteigentümern vorgenommenen Baumaßnahmen zu entfernen. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und führte rechtlich ua aus:

Sobald durch eine von einem Miteigentümer vorzunehmende Änderung die Interessen eines anderen Miteigentümers verletzt werden könnten, müsse die Zustimmung der anderen Miteigentümer vor Durchführung der Änderung vorliegen oder nach § 13 Abs 2 WEG durch rechtsgestaltende Entscheidung des Außerstreitrichters, die der Prozeßrichter nicht im Wege der Vorfragenbeurteilung vorwegnehmen dürfe, ersetzt werden, widrigenfalls jeder Miteigentümer (für sich allein) die Beseitigung dieser Änderung im streitigen Rechtsweg begehren könne. Die Möglichkeit der Beeinträchtigung von Interessen der anderen Miteigentümer sei zu bejahen, werde doch durch den Umbau einer Drei-Zimmer-Wohnung in eine solche mit sechs getrennten Zimmern jeweils mit dazugehörender Naßzelle zwecks Verwendung als Personalunterkunft für die Beschäftigten im Hotel des Beklagten der Charakter des Hauses als Familienwohnhaus wesentlich verändert. Auch bezüglich der Inanspruchnahme allgemeiner Teile des Hauses (für Entlüftung und Abflußleitungen) könne die Beeinträchtigung der Interessen der anderen Miteigentümer nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Da Grundlange für die Begründung des Wohnungseigentums und den Erwerb des Miteigentumsanteiles die der gerichtlichen Nutzwertfeststellung und der Baubewilligung zu Grunde liegenden Pläne gewesen seien, müßten Abweichungen von diesen Plänen bei Errichtung des Objektes, wie Änderung an einer bereits fertiggestellten Räumlichkeit, im Sinne des § 13 Abs 2 WEG behandelt werden. Maßgebend sei nur, daß die dingliche Rechtsgemeinschaft bereits bestehe; auf die Übergabe der Wohnungen komme es nicht an. Da sich aus dem Klagevorbringen ergebe, daß der Anspruch auch auf die dem Nutzwertfeststellungsbeschluß zu Grunde liegenden Pläne gestützt wurde und daher nicht etwa die Beseitigung des zwar von der Baubewilligung abweichenden, aber den für die Nutzwertfeststellung maßgebenden Plänen entsprechenden Bauzustandes verlangt werde, sei der Urteilsspruch - ohne Verletzung der Vorschrift des § 405 ZPO - entsprechend zu verdeutlichen gewesen.

Das Berufungsgericht sprach schließlich aus, der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteige S 50.000 und die ordentliche Revision sei zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die vom Beklagten behauptete Überschreitung des Klagebegehrens durch das Berufungsgericht ist nicht gegeben. Wie ein Vergleich des oben wiedergegebenen Klagebegehrens mit dem den Verfahrensergebnissen entsprechenden

Zuspruch durch das Berufungsgericht zeigt, handelt es sich bei letzterem um ein Minus gegenüber dem Begehren. Es wurde nämlich nicht die Wiederherstellung des den Einreichplänen schlechthin entsprechenden Zustandes verfügt, sondern die Berücksichtigung der späteren, der Nutzwertfeststellung zu Grunde liegenden Polierpläne angeordnet. Es genügt also, daß der wiederherzustellende Zustand den durch die genannten Polierpläne abgeänderten Einreichplänen entspricht.

Im übrigen teilt der Oberste Gerichtshof die vom Berufungsgericht unter Hinweis auf die bisherige Rechtsprechung geäußerte - insofern in der Revision nicht

bekämpften - Rechtsansichten

a) betreffend die Notwendigkeit der Zustimmung der anderen Miteigentümer (oder der Ersetzung durch den Außerstreitrichter nach § 13 WEG), wenn durch die beabsichtigte Maßnahme wichtige Interessen eines anderen Miteigentümers verletzt werden können (Würth in Rummel, Rz 5 zu § 13 WEG mwN),

b) daß andernfalls jeder Miteigentümer (d.h.auch ein Minderheitseigentümer) berechtigt ist, eigenmächtige Eingriffe in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage abzuwehren (MietSlg 34.066; ImmZ 1987, 313; 7 Ob 506/77),

c) daß die - im Wohnungseigentumsverhältnis auch noch nachträglich mögliche (MietSlg XXX/28) - Entscheidung des Außerstreitrichters wegen deren rechtsgestaltender Wirkung nicht vom Streitrichter (im Rahmen einer Vorfragenbeurteilung) vorweggenommen werden kann (MietSlg 39.615 mwN), sowie schließlich

d) daß durch die vom Beklagten zum Zwecke der tatsächlich erfolgten Widmungsänderung vorgenommenen Umbauten unter Inanspruchnahme von nicht zur Wohnung top.Nr.3 allein gehörenden Teilen des Hauses mit erheblichem Einfluß auf die Nutzwertfeststellung wichtige Interessen der Kläger beeinträchtigt sein können (in der Revision wird der Versuch unternommen, die tatsächliche Nichtbeeinträchtigung darzulegen: dies kann aber nur im Verfahren außer Streitsachen bei Entscheidung über ein Begehren nach § 13 Abs 2 WEG erfolgen).

Der Revisionswerber bekämpft die berufungsgerichtliche Entscheidung im wesentlichen mit der Begründung, Eigenmacht liege wegen der mit dem Wohnungseigentumsorganisator getroffenen Vereinbarung nicht vor; die Kläger könnten sich nur an diesen halten. Überdies sei der eingeklagte Anspruch verjährt. Beide Argumente sind nicht überzeugend.

Verjährung ist nicht eingetreten, weil die Kläger einen auf Freiheit des Eigentums beruhenden, also nicht verjährbaren Anspruch (§§ 1459 und 1481 ABGB) geltend machen. Rechtsverlust könnte nur durch Ersitzung entsprechender Rechte durch andere Personen (Schubert in Rummel, Rz 1 zu § 1459) oder durch eine konkludente Zustimmung der Kläger zu den ihre Rechte an sich beeinträchtigenden Maßnahmen des Beklagten eintreten. Keiner dieser Fälle ist gegeben. Wenn die Streitteile auch vor Übergabe der Wohnungen in gewissem Sinn die Stellung von Wohnungseigentumsbewerbern selbst im Falle des schon erfolgten Eigentumserwerbes und der Begründung von Wohnungseigentum behalten (s Würth in JBl 1979, 59 f), so ändert dies nichts daran, daß die Anwendbarkeit der Regelung des § 13 WEG voraussetzt, daß die durch das Wohnungseigentum begründete dingliche Rechtsgemeinschaft gegeben ist (Würth in Rummel, Rz 2 vor § 13 WEG; MietSlg 32.500 und XXX/29 und 36). Der erkennende Senat hält das Vorliegen dieser dinglichen Rechtsgemeinschaft auch für ausreichend, so daß die Norm des § 13 WEG zwischen den Wohnungseigentümern auch schon vor tatsächlicher Errichtung der Räumlichkeiten maßgebend ist. Es ist nicht einzusehen, warum dies nicht so sein sollte, besteht doch bei Abänderung einzelner Objekte in der Errichtungsphase die gleiche Interessenlage der Miteigentümer wie zur Zeit nach der Errichtung. Auch Würth-Zingher (Miet- und Wohnrecht19 § 13 WEG Rz 4), stellen auf den Zeitpunkt der Verbücherung des Wohnungseigentums (bezüglich der Verwaltung während der Gründungsphase) ab. Da eine solche dingliche Rechtsgemeinschaft schon zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages des Beklagten mit der Voreigentümerin und daher erst Recht zum Zeitpunkt seines Eigentumserwerbes bestand, hätte er ohne Zustimmung der nunmehr klagenden Miteigentümer weder die geänderte Bauführung veranlassen noch die Widmungsänderung (gewerbliche Nutzung als Personalunterkunft statt bloße zunächst geplante Familienwohnung) vornehmen dürfen. Auf allfällige Ansprüche der Streitteile gegen den Wohnungseigentumsorganisator kommt es nicht an.

Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E22148

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00025.9.1023.000

Dokumentnummer

JJT_19901023_OGH0002_0050OB00025_9000000_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