

TE OGH 1989/12/12 50b48/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.12.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Huber, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Rechtssachen der Antragsteller 1. Maria P*****, 2. Herta P*****, beide vertreten durch Dr. Hannes Krasser, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Luise N*****, 2. Rosa S*****, die Zweitantragsgegnerin vertreten durch Dr. Karl Hofer, öffentlicher Notar in Wien, und der weiteren Beteiligten 1. Dr. Erika K*****, 2. Markus L*****, 3. Dr. Andreas M*****, 4. Dora F*****, 5. Stephanie (Stefanie) K*****, 6. Hedwig A*****, 7. Herma C*****, 8. Ilse Maria K*****, 9. Fritz O*****, 10. Hugo R*****, 11. Elisabeth B*****, 12. Franz W*****, 13. Franz G*****, 14. Verlassenschaft nach Margarete H*****, 15. Walter S*****, 16. Alois G*****, 17. Maria M*****, 18. Alfred B*****, 19. Kurt R*****, 20. Emmerich M*****, 21. Franz M*****, 22. Hans H*****, 23. Margarethe B*****, 24. Susanne B*****, 25. Robert E*****, 26. Margarete T*****, 27. Erich W*****,

28. Elfriede W*****, 29. Maria K*****, 30. Dr. Erhard W*****, 31. Liselotte P*****, 32. Karl H*****, 33. Reinhard P*****, 34. Johann F*****, 35. Josef A*****, 36. Peter B*****, 37. Gertrude C*****, 38. Dr. Edith E*****, 39. Alois M*****, 40. Friedrich M*****, 41. Dr. Reinhold S*****, 42. Notburga S*****, 43. Dr. Peter P*****, 44. Josef V*****, 45. Heimo H*****, 46. Erich T*****, 47. Josef H*****, 48. Ernst Z*****, 49. Theresia H*****, 50. Robert S*****, 51. Peter G*****, 52. Peter B*****, 53. Horst Josef K*****, 54. Eleonore S*****, 55. Hannelore H*****, 56. Walter E*****, 57. Dr. Walter U*****, 58. Gerda K*****, 59. Erika D*****, 60. Anton S*****, 61. Walter P*****, 62. Eleonora P*****, 63. Dipl. Ing. Kurt P*****, 64. Reinhart P*****, 65. Kurt V*****, 66. Maria V*****, 67. Emmerich H*****, 68. Leopoldine H*****, 69. Josef N*****, 70. Ingrid N*****,

71. Karl H*****, 72. Herta H*****, 73. Johann K*****, 74. Josefa K*****, 75. Dr. Karl F*****, 76. Dr. Richard H*****, 77. Helene H*****, 78. Dkfm. Hans-Günther P*****, 79. Anna P*****, 80. Dr. Herbert W*****, 81. Dr. Brigitte W*****, 82. Elfriede D*****, 83. Dr. Ingeborg S*****, 84. Dr. Peter S*****, 85. Karl N*****, 86. Christl N*****, 87. Willibald B*****, 88. Gertrude B*****, 89. Werner S*****,

90.

Sylvia S*****, 91. Dr. Dieter V*****, 92. Mag. Malgorzata V*****,

93.

Erika H***** und 94. Dr. Margaretha H*****, sämtliche Wohnungseigentümer in der Anlage ***** die 1.-, 2.-, 4.- bis 52.-, 54.- bis 56.-, 58. bis 60.-, 63.- und 64.-, 67.- und 68.-, 70.- bis 75.-, 79.- bis 84.- sowie 86.- bis 94.-Beteiligten vertreten durch Michael Killmeyer, Gebäudeverwaltung, Breitenseer Straße 21, 1140 Wien, die 3.-, 53.-, 57.-, 61.-, 65.-, 69.- und 78.-Beteiligten vertreten durch Karl Killmeyer, Gebäudeverwaltung, Breitenseer Straße 21, 1140 Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 2 WEG in der Fassung vor dem Inkrafttreten des MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den

Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. April 1989, GZ 41 R 741/88-188, womit der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 6. Oktober 1988, GZ 4 Msch 11/88-181, berichtigte Beschluss desselben Gerichtes vom 7. September 1988, GZ 4 Msch 11/88-179, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Aus Anlass des Revisionsrekurses wird der Sachbeschluss des Gerichtes zweiter Instanz und das diesem zugrundeliegende Verfahren in Ansehung seines Ausspruches über den gegen Rosa S***** gerichteten Antrag in der Hauptsache als nichtig aufgehoben.

2.) Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs teilweise Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichtes wird dahin abgeändert, dass

1.) in Ansehung seines Ausspruches über den gegen Luise N***** gerichteten Antrag die berichtigte erstgerichtliche Entscheidung, die hinsichtlich der darin erfolgten Zurückweisung von Schriftsätzen der Antragstellerinnen und der Antragsgegnerin sowie der Stattgebung des gegen Rosa S***** gerichteten Antrages in der Hauptsache als unangefochten unberührt blieb, zur Gänze, also sowohl in der Hauptsache, als auch im Kostenpunkt, wiederhergestellt wird und

2.) infolge des Kostenrekurses der Rosa S***** in Abänderung der diese betreffenden Kostenentscheidung des Erstgerichtes das gegen Rosa S***** gerichtete Kostenbegehren abgewiesen wird.

Text

Begründung:

Die Antragsteller, die Antragsgegner und die übrigen Beteiligten sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches der KG *****. Auf dieser Liegenschaft wurde in den Sechzigerjahren durch Errichtung von Badeanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie von insgesamt 85 "Badebungalows" nach einem gemeinsamen Plan eine besondere Erholungsanlage geschaffen. Zur Zeit der Errichtung dieser Anlage betrug die durch die Bungalows verbaute Gesamtfläche 3836,66 m². Die Bungalows wurden in der Folge an die Miteigentümer der Liegenschaft im Wohnungseigentum vergeben. Der Bungalow mit der Bezeichnung VI/1 steht im Wohnungseigentum der Maria B***** (950/91.470-Anteile an der Liegenschaft) von deren Rechtsvorgänger Dr. Otto K*****, eines der beiden Verfahren eingeleitet wurde (1 Nc 23/77). Mit den (950/91.470) Miteigentumsanteilen der Herta P***** ist Wohnungseigentum an dem Bungalow V/4 verbunden. Die von den Vorinstanzen nunmehr als Erstantragsgegnerin angeführte Luise N***** (950/91.470-Anteile) ist Wohnungseigentümerin des Bungalows mit der Bezeichnung VII/14. Mit den Miteigentumsanteilen der nunmehrigen Zweitantragsgegnerin Rosa S***** (950/91.470) ist Wohnungseigentum an dem Bungalow III/3 verbunden. Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, vom 27. Juli 1967, MA 50 Schli 1/67, wurden die Jahresmietwerte der gesamten Bungalowanlage festgesetzt; diese Festsetzung erstreckte sich allerdings nur auf die durch die einzelnen Bungalows verbauten Liegenschaftsteile, nicht aber auch auf die sonstigen, im gemeinsamen Eigentum aller Vertragsteile stehenden Einrichtungen, wie Hausgärten, Schwimmbad, Wiesen und Wege etc. Diese Entscheidung wurde von den Wohnungseigentümern auch zur Grundlage des Wohnungseigentumsvertrages gemacht. Im Wohnungs- und Miteigentumsregelungsvertrag vom 19. 2. 1970 (Beil ./H) trafen die Vertragsteile die Vereinbarung, dass zu jedem Bungalow ein deutlich gekennzeichneter, den Bungalow umgebender Hausgarten gehört. Jeder dieser Hausgärten ist den Bungalowseigentümern auf die Dauer des Bestandes des Wohnungseigentums als rechtliches und tatsächliches Zubehör gewidmet. Hinsichtlich baulicher Veränderungen an den im Wohnungseigentum stehenden Bungalows bestimmt Pkt. II lit a 3. des genannten Vertrages, dass diese nur unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zulässig sind, und auch nur in dem Umfange, als dadurch der Gesamtcharakter des Liegenschaftsareals nicht beeinträchtigt oder in seinem Erscheinungsbild gestört wird. Ferner sollte jede Änderung an die Zustimmung des Verwaltungsausschusses gebunden sein. In der Folge wurden an insgesamt 66 der 85 Bungalows Zubauten errichtet, ohne dass dafür Baubewilligungen vorgelegen hätten. Die Summe der Fläche dieser Zubauten beträgt 652,2 m², wovon 412,9 m² auf Wohnungsfläche und 239,3 m² auf neu errichtete Geräteschuppen entfallen. Das entspricht einer zusätzlich geschaffenen Nutzfläche von 17 % der ursprünglich parifizierten Fläche von 3.836,66 m². Das äußere Erscheinungsbild des Gesamtcharakters der Anlage wird durch 50

Bungalows (darunter 18 ohne und 32 trotz Zubauten) überhaupt nicht beeinträchtigt. Es handelt sich dabei ua um die Bungalows der Rosa S*****, der Luise N*****, der Maria B***** sowie der Herta P*****. Durch 33 weitere Bungalows wird das Erscheinungsbild der Gesamtanlage bedingt beeinträchtigt. In diesen Fällen ist entweder die Adaptierung der beeinträchtigenden Wirkung außerhalb des zum jeweiligen Bungalow gehörigen Hausgartens überhaupt nicht oder nur kaum wahrnehmbar. Eine unbedingte Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes konnte bei den Bungalows IV/10 und VI/4 festgestellt werden. Selbst bei strengster Beurteilung kann nur bei diesen Zubauten von einer wesentlichen Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes gesprochen werden. Mit einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung dieser beiden Zubauten in ihrem derzeitigen Zustand kann keinesfalls gerechnet werden. Vielmehr ist bei ihnen mit einem baubehördlichen Demolierungs- oder jedenfalls mit einem Adaptierungsauftrag zu rechnen. Bei Gesamtbetrachtung der Anlage in ihrem gegenwärtigen Zustand ist durch die Zubauten insgesamt weder der Erholungswert noch das äußere Gesamterscheinungsbild vom architektonischen Standpunkt aus beeinträchtigt, zumal die Zubauten in überwiegend einheitlicher Form errichtet wurden. So hat sich bei den Zubauten die Gewohnheit gebildet, das Gebäude lediglich an seiner Hinterfront zu erweitern, wobei die für die Beurteilung des Gesamtbildes der Anlage maßgebliche Vorderseite einheitlich erhalten geblieben ist. Es konnte nicht festgestellt werden, dass Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft die bereits durch die Erstellung von Bauplänen konkretisierte Absicht haben, ihre Bungalows über den derzeitigen Stand hinaus durch weitere Zubauten zu vergrößern. Selbst wenn bei Gebäuden, die noch keine Zubauten besitzen, solche in gleicher Art und Ausmaß wie die vorhandenen errichtet werden würden, wäre auch hiedurch noch immer keine Beeinträchtigung der Gesamtanlage gegeben. Die durch die Zubauten erfolgten Änderungen der Nutzflächen und Nutzwerte der einzelnen Objekte wurden bei der Aufteilung der Betriebskosten seit 1972 berücksichtigt. Ein Generalversammlungsbeschluss aus diesem Jahre sah vor, dass pro Haus ein Pauschalbetrag und darüber hinaus je m² Wohnungsfläche 200,- S und je m² Geräteschuppenfläche 100,- S verrechnet werden. Unter den Miteigentümern, die ohne Einholung einer Baubewilligung Zubauten errichtet haben, befindet sich auch die Erstantragstellerin (Bungalow IV/1) und die Zweitantragstellerin (Bungalow V/4). Diese Bungalows hatten in der Grundausführung jeweils etwa 40 m². Am Bungalow der Erstantragstellerin befindet sich ein hölzerner Zubau an der Rückseite im Ausmaß von 1,6 m x 2,20 m in einer Höhe von 4,50 m. Durch das Erscheinungsbild dieses Bungalows samt Anbau wird das Erscheinungsbild der Anlage nicht beeinträchtigt, zumal der Zubau gut an den Bungalow angepasst ist. Dieser Zubau ermöglicht Maria B***** ihre Gartengeräte geschützt aufzubewahren. Eine andere Möglichkeit, die Gartengeräte sicher und geschützt aufzubewahren, bestünde mit gewissen Einschränkungen unter der Terrasse des Bungalows, allerdings würde es der Erstantragstellerin große Mühe machen, die Geräte jedesmal unter der nur 1,5 m hohen Terrasse einzustellen. Dem Bungalow der Zweitantragstellerin ist ein derzeit als Gästeschlafzimmer verwendeter Wohnraum mit einer Fläche von knapp 10 m² angebaut sowie eine Toilette im Ausmaß von 1,3 m². Auch dieser Zubau ist gut angepasst und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht. Die Zweitantragstellerin hat den Zubau errichten lassen, um ihren Kindern oder Enkeln zu ermöglichen, bei Besuchen auch bei ihr zu nächtigen, was ohne diesen Zubau nicht möglich wäre. Im Hinblick auf das Fehlen einer baubehördlichen Genehmigung für diese Zubauten hat der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, mit den Bescheiden vom 21. 6. 1976 und 28. 5. 1976 Dr. K***** und Herta P***** aufgetragen, binnen 4 Monaten nach Rechtskraft dieser Bescheide die genannten Zubauten abtragen zu lassen oder innerhalb derselben Frist um die nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Sowohl Dr. K***** als auch Herta P***** ließen die entsprechenden Einreichpläne anfertigen. Während diese Einreichpläne von den übrigen Miteigentümern unterschrieben wurden, verweigerten die vorerst als Antragsgegnerinnen in Anspruch genommenen Personen die Unterschriftsleistung. Die damaligen Antragsteller beantragten auch eine Entscheidung des Verwaltungsausschusses über die Zulässigkeit der errichteten Zubauten. Dieses Gremium behielt sich jedoch seine Entscheidung bis zum Vorliegen einer baubehördlichen Genehmigung der Zubauten vor.

Mit den am 7. 2. 1977 (1 Nc 23/77, später 4 Nc 35/77) und am 18. 4. 1977 (4 Nc 48/77) beim Erstgericht eingebrachten Anträgen beehrten Dr. Otto K***** und Herta P*****, die beiden (damaligen) Antragsgegnerinnen zur Unterfertigung dieser Einreichpläne und der Baubeschreibungen zu verpflichten. Diese Anträge wurden letztlich dahin modifiziert, die Zustimmung der Antragsgegner 1. Luise N***** und 2. Rosa S***** als Rechtsnachfolgerin der Maria N***** zu dem Bauansuchen der Antragsteller, und zwar der Herta P***** für den Anbau eines Schlafzimmers und eines WC für den Bungalow V/4 und der Maria B***** als Rechtsnachfolgerin des Dr. Otto K***** für den Anbau eines Geräteschuppens für den Bungalow VI/1 zu ersetzen.

Die vorerst in Anspruch genommenen Antragsgegnerinnen sprachen sich gegen diese Anträge aus, weil die

Gesamtheit der Miteigentümer keinerlei Interesse an den Zubauten habe, die Anbauten eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der individuellen Bungalows der Antragsteller mit sich brächten und überdies dadurch das Gesamtbild der Anlage negativ beeinflusst werde, die Antragsgegnerinnen wegen der Änderung der Nutzwerte im Falle eine Neuparifizierung durch die Verschiebung der Miteigentumsanteile zu ihren Lasten benachteiligt würden und ihnen damit die Zustimmung nicht zuzumuten sei. Die unter Inanspruchnahme von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft geplanten Änderungen seien daher unzulässig.

Maria B***** brachte noch ergänzend vor, die Lagerung von Gartengeräten in einem Zubau wäre für sie von wichtigem Interesse, weil sie auf Grund ihres Alters die Gartengeräte nicht unter ihrer Terrasse lagern könnte. Herta P***** ergänzte ihr Vorbringen schließlich noch dahin, dass der Zubau ihrem Interesse diene, weil sie öfters von ihren Kindern und Enkelkindern, auch während ganzer Wochenenden, besucht werde, diese Besuche ohne den Zubau jedoch nicht möglich wären.

Das Erstgericht gab nach mehrfachen Aufhebungen im letzten Rechtsgang den beiden Anträgen dahin statt, dass es die Zustimmung der beiden Antragsgegnerinnen zu den im Einzelnen genannten Bauansuchen der beiden Antragstellerinnen ersetze und die beiden Antragsgegnerinnen schuldig erkannte, die zwei Bezug habenden Baupläne und Baubeschreibungen binnen 14 Tagen zu unterfertigen.

Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht im Sinne der ihm überbundenen Rechtsansicht (§ 499 Abs 2 ZPO) davon aus, dass es sich bei den von den damaligen Antragstellern errichteten Zubauten um solche handle, die nicht bloß im Wohnungseigentum stehende Teile der Liegenschaft betreffen, sondern durch die auch gemeinsame Teile der Liegenschaft, nämlich der den einzelnen Miteigentümern nur auf Grund einer Benützungsregelung zum Gebrauch zugewiesenen Hausgarten in Anspruch genommen werde, eine Ersetzung der Zustimmung der damaligen Antragsgegner zu dem von den antragstellenden Parteien errichteten Zubau daher nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 Abs 2 Z 1 und 2 WEG erfolgen könne. Gemäß § 13 Abs 2 Z 1 WEG dürfe die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen zur Folge haben. Bei analoger Anwendung dieser Grundsätze auf die im Miteigentum stehende Gesamtanlage sei daher zu fordern, dass deren äußeres Erscheinungsbild durch die Zubauten nicht beeinträchtigt werde. Die von den Antragstellern errichteten Zubauten beeinträchtigten das Erscheinungsbild überhaupt nicht. Es sei jedoch im gegebenen Fall die Prüfung der Verletzung schutzwürdiger Interessen nicht nur auf die zwei verfahrensgegenständlichen Zubauten zu beschränken, sondern von der Gesamtheit aller bisher errichteten und geplanten Zubauten auszugehen. Was die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch die Gesamtheit der Zubauten betreffe, habe ebenfalls festgestellt werden können, dass eine solche allenfalls durch zwei, nicht an den Bungalows der Antragsteller errichteten Zubauten gegeben sei. Dies könne jedoch im gegenständlichen Verfahren insofern keine Rolle spielen, als nicht angepasste Zubauten einzelner anderer Miteigentümer den Antragstellern nicht zum Nachteil gereichen dürften und Zubauten in der Form, wie sie die Antragsteller hätten, auch dann keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Anlage ergeben würden, wenn alle Miteigentümer solche Anbauten vornähmen. Auch sonstige schutzwürdige Interessen der übrigen Miteigentümer seien durch die Gesamtheit aller Zubauten nicht verletzt. Der von den damaligen Antragsgegnerinnen angeführte Verlust an Grünfläche durch die Zubauten sei in Relation zur Gesamtgrünfläche der Anlage zu geringfügig, dass er eine Verminderung des Erholungswertes der Anlage mit sich brächte. Den Antragsgegnerinnen sei zwar einzuräumen, dass die durch die gesamten erfolgten Zubauten bedingte Änderung der Nutzwerte von nahezu 17 % unter Umständen eine Neuparifizierung gemäß § 3 Abs 2 Z 3 WEG rechtfertigen würde, was auch eine Verschiebung der Miteigentumsanteile zur Folge hätte. Auf Grund der bindenden Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes könne aber nicht bei jeder geringfügigen Veränderung der Miteigentumsanteile von einer Verletzung schutzwürdiger Interessen gesprochen werden. Da die Aufteilung von Betriebskosten nach einem Schlüssel erfolgt sei, bei dem die durch die Zubauten bedingten Nutzwertänderungen berücksichtigt werden, und der Wert des Miteigentumsanteiles nicht von seiner Größe, sondern vom Verkehrswert des im Wohnungseigentum stehenden Bungalows abhängige, könnten sich die Antragsgegnerinnen ausschließlich durch den Gewichtsverlust ihrer Stimmen beschwert erachten. Im Hinblick auf die große Zahl der Wohnungseigentümer werde es aber bei Abstimmungen ohnedies erforderlich sein, eine breite Mehrheit von Gemeinschaften zu suchen. Es ließe sich also auch im Fall einer möglichen Neuparifizierung eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner nicht erkennen. Es seien somit für die

gegenständlichen Zubauten die Voraussetzungen des § 13 Abs 2 Z 1 WEG gegeben. Da für die Zubauten auch gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden, sei überdies auch noch eine Prüfung der Voraussetzung des § 13 Abs 2 Z 2 WEG vorzunehmen gewesen. Die Erstantragstellerin benötige zweifellos die Gartengeräte zur Pflege des ihr auf Grund der Benützungsvorgabe zugewiesenen Hausgartens. Unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche der Bungalows sei es unzumutbar, von ihr zu verlangen, diese Gartengeräte in dem ohnehin klein dimensionierten Bungalow unterzubringen. Da ihr eine Unterbringung der Gartengeräte im Freien unter der nur etwa 1,50 m hohen Terrasse ebenfalls unzumutbar sei, könne davon ausgegangen werden, dass der Zubau einem wichtigen Interesse der Antragstellerin diene. Wenn die Zweitantragstellerin den von ihr errichteten Zubau für die Unterbringung der auf Besuch kommenden nahen Verwandten benötige, so diene auch dieser Anbau - unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche des Bungalows - einem dringenden Interesse dieser Antragstellerin. Da somit die Zubauten beider Antragstellerinnen die Voraussetzungen des § 13 Abs 2 Z 1 und 2 WEG erfüllten, sei den Anträgen stattzugeben gewesen. Den auf Unterfertigung der Baupläne und Baubeschreibungen durch die Antragsgegnerinnen betreffenden Ausspruch stütze das Erstgericht auf § 13 Abs 2 Z 4 WEG und das sich aus der Wiener Bauordnung bei Anträgen zur Erteilung einer Baubewilligung ergebende Erfordernis der Unterschrift aller Miteigentümer.

Das Gericht zweiter Instanz gab den von beiden Antragsgegnern erhobenen Rekurs Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichtes dahin ab, dass es das Begehren beider Antragsteller abwies, wobei es aussprach, dass der Wert des von der Abänderung betroffenen Verfahrensgegenstandes 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt und es den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuließ. Das Rekursgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte rechtlich im Wesentlichen Folgendes aus:

Ausgehend von den im vorliegenden Verfahren ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vom 4. 7. 1978, 5 Ob 15, 16/78, vom 11. 11. 1980, 5 Ob 15, 16/80 und vom 12. 11. 1985, 5 Ob 94, 95/85 sowie dem eigenen Aufhebungsbeschluss vom 21. 2. 1984, 41 R 573/83, sei bei der Prüfung der Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer im Sinne des § 13 Abs 2 Z 1 WEG darauf abzustellen, ob durch die Gesamtheit aller bisher errichteten oder geplanten Zubauten der Bungalows Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes oder des Erholungswertes der Bungalowsiedlung, allenfalls auch wesentliche Verschiebungen der Miteigentumsanteile bedeutsam seien. Die Verneinung dieser Fragen im erstgerichtlichen Beschluss vom 30. 5. 1983, GZ 4 Nc 35/77-105, habe das Rekursgericht schon in seinem Beschluss vom 21. 2. 1984, 41 R 573/83, als rechtlich zutreffend beurteilt. Für die auf der Basis unanfechtbarer gleichgebliebener Tatsachenfeststellungen aus den gleichen Gründen gefundene rechtliche Beurteilung im nunmehr angefochtenen Beschluss des Erstgerichtes von der erklärten Billigung dieser rechtlichen Beurteilung abzugehen, erachte sich das Rekursgericht ebensowenig für berechtigt, wie es sich auch an seine dem Erstgericht im Aufhebungsbeschluss vom 21. 2. 1984, 41 R 573/83, überbundene Rechtsansicht gebunden wisse, dass die festgestellten Zubauten einer Übung des Verkehrs im Sinne des § 13 Abs 2 Z 2 WEG nicht entsprächen. Die rechtliche Prüfung des nunmehr angefochtenen Beschlusses durch das Rekursgericht habe sich damit auf jenen Umfang zu beschränken, in welchem das Rekursgericht das Verfahren in seinem Aufhebungsbeschluss vom 21. 2. 1984, 41 R 573/83, allein noch als ergänzungsbedürftig angesehen habe, und habe damit die Richtigkeit der Rechtsauffassung des Erstgerichtes zu beurteilen, dass die vom Rechtsvorgänger der Erstantragstellerin und von der Zweitantragstellerin vorgenommenen Zubauten wichtigen Interessen dieser Miteigentümer dienten. In dieser Frage erachte das Rekursgericht die Rechtsrüge der Erstantragsgegnerin allerdings für berechtigt.

Müsse man davon ausgehen, dass die Antragstellerinnen zur Berechtigung ihres Begehrens die Voraussetzung erfüllen müssten, dass es sich bei den von ihnen vorgenommenen Zubauten um Änderungen ihres Wohnungseigentumsobjekts handle, die einem wichtigen Interesse ihrerseits dienten, bedeute dies, dass die vom Streit betroffenen Zubauten die standardgemäße Ausstattung ihrer Wohnungseigentumsobjekte oder deren bestmögliche Nutzung gewährleisten müssten und unter diesem Aspekt ein Interesse der Antragsteller an diesen Änderungen ihrer Wohnungseigentumsobjekte begründeten, welches das Kalkül "wichtig" verdiene. Diesen Anforderungen genügten die vom Erstgericht festgestellten Anliegen der Antragstellerinnen zur Rechtfertigung der von ihnen vorgenommenen Zubauten aber nicht. Das Anliegen der Zweitantragstellerin, mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ihren Kindern oder Enkeln das Nöthige in der Anlage zu ermöglichen, sei verständlich und von unbestreitbarer subjektiver Bedeutsamkeit. Es könne dieses Anliegen aber ein wichtiges Interesse nach § 13 Abs 2 Z 2 WEG rechtlich schon deswegen nicht begründen, weil es in Wahrheit nicht auf die bessere Nutzung des vorhandenen

Eigentumsobjekts, sondern auf dessen Vergrößerung durch eine Erweiterung der dem zentralen Nutzungszweck dienenden Nutzflächen gerichtet sei. Mit diesem Anliegen verließ die Zweitantragstellerin in Wahrheit den Rahmen einer "Änderung" ihres Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 13 Abs 2 WEG und unternahme sie den Versuch, durch ihre Bauführung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft weiteres Wohnungseigentum zur genau jenen Nutzung für sich entstehen zu lassen, welcher das vertraglich eingeräumte Wohnungseigentum im paktierten Umfang dienen sollte. Die bloße Vermehrung der dem widmungsgemäßen Gebrauch in der Hauptsache dienenden Nutzflächen könne durch ein noch so bedeutsames Anliegen an der Raumvermehrung nicht zum wichtigen Interesse an einer als Änderung des Wohnungseigentumsobjekts bezeichneten Maßnahme gemacht werden, weil an der Erweiterung des vorhandenen Raums zur Nutzung in der Hauptsache jeder Wohnungseigentümer interessiert sein werde und für seinen Bedarf allemal Anliegen ins Treffen führen könne, denen subjektive Bedeutsamkeit zugewilligt werden müsste. Wenn die Erstantragstellerin ihren Zubau mit dem Anliegen begründe, ihre Gartengeräte geschützt aufzubewahren, verhielte es sich dabei nur insofern etwas anders, als der dem Tatsächlichen nach gleichgelagerte Fall der ebenfalls vorliegenden Raumvermehrung mit einem Interesse begründet werde, das anders als bei der Zweitantragstellerin nicht der Erweiterung der Nutzung in der Hauptsache, sondern der besseren Nutzung des ihr auf Grund der Benützungsregelung zugewiesenen Hausgartens dienen solle. Dem Erstgericht möge darin beigeplichtet werden, dass die Erforderlichkeit der Unterbringung der Gartengeräte zur Pflege jenes Hausgartens, der im Rahmen der Benützungsregelung - unscharf formuliert - eine Art Zubehör zum Wohnungseigentumsobjekt bilde, ein Interesse an einem rein diesen Zwecken dienenden Zubau begründen könnte. Nach Auffassung des Rekursgerichtes vermöge aber der von der Erstantragstellerin den Feststellungen nach tatsächlich errichtete Zubau ein Interesse, welches das Kalkül "wichtig" verdiene, durch den von ihr angegebenen Zweck nicht zu rechtfertigen. Abgesehen davon, dass die Größe des Zubaus zum notorischen Bedarf für die Unterbringung von üblichen Gartengeräten in keiner Relation stehe, habe das Erstgericht auch festgestellt, dass die Erstantragstellerin die Möglichkeit hätte, ihre Gartengeräte unter der Terrasse des Bungalows aufzubewahren, wenngleich das Erstgericht diese Möglichkeit dadurch als eingeschränkt angesehen habe, dass dafür eine Raumhöhe von nur 1,50 m zur Verfügung stehe. Die vom Erstgericht im Rahmen seiner rechtlichen Beurteilung vorgenommene Wertung, dass die Unterbringung der Gartengeräte im Raum unter der Terrasse wegen dieser geringen Raumhöhe für die Erstantragstellerin angesichts der damit verbundenen Mühe unzumutbar wäre, werde vom Rekursgericht indessen nicht geteilt. Es müsse somit ein wichtiges Interesse der Erstantragstellerin an dem von ihr vorgenommenen Zubau sowohl wegen der zum angegebenen Verwendungszweck im Missverhältnis stehenden Größe dieses Zubaus als auch wegen der Möglichkeit der Befriedigung des angegebenen Bedarfs auf andere zumutbare Weise verneint werden. Sollte die Berechtigung der Antragsteller zur Erzwingung der Zustimmung der Erstantragsgegnerin zu ihren Zubauten vom Vorhandensein eines wichtigen Interesses im Sinne des § 13 Abs 2 Z 2 WEG abhängen, müssten sie danach mit ihrem Begehren scheitern. Auch der Rekurs der Zweitantragsgegnerin sei im Ergebnis berechtigt. Ungeachtet ihres untauglichen Rekursantrages könne ihrer Rechtsmittelschrift doch entnommen werden, dass sie dem angefochtenen Beschluss das Vorbringen entgegengesetzte, sich niemals gegen die begehrte Unterfertigung der Bauansuchen gestellt zu haben, weshalb ihre Benennung als Antragsgegnerin und die daraus resultierende Heranziehung zum Kostenersatz unberechtigt sei. Soweit die Zweitantragsgegnerin in ihrem Rekurs behauptete, vom Verfahren keine Kenntnis gehabt zu haben, sei ihr entgegenzuhalten, dass sie dem Hausverwalter Michael Killmeyer Prozessvollmacht erteilt hätte und von diesem im Verfahren vertreten worden sei. Die Rekurswerberin sei jedoch im Recht, wenn sie mit der Bekämpfung ihrer Antragsgegnerschaft inhaltlich die rechtlichen Voraussetzungen ihrer Sachlegitimation als Antragsgegnerin bestreite. Wenn das Erstgericht vermeine, dass die Zweitantragsgegnerin mit der Eintragung ihres Eigentumsrechtes in das Grundbuch die verfahrensrechtliche Position ihrer Voreigentümerin übernommen habe, habe es nur insoweit Recht, als die Zweitantragsgegnerin damit Parteistellung als Beteiligte im Sinne des § 26 Abs 2 Z 1 WEG erhalten habe. Parteistellung als Antragsgegnerin im kontradiktorischen Prozessverhältnis zu den Antragstellern habe die Zweitantragsgegnerin aber erst dadurch erhalten, dass die Antragsteller in der mündlichen Verhandlung vor dem Erstgericht vom 7. 6. 1988 ihren gegen die Rechtsvorgängerin der Zweitantragsgegnerin gestellten Antrag auch gegen sie ausdrücklich aufrechterhalten hätten. Das Begehren der Antragsteller, auch die Zustimmung der Zweitantragsgegnerin zu ihren Zubauten zu ersetzen und auch diese zur Unterfertigung der Bauansuchen und Baupläne zu verhalten, hätte zu seiner Berechtigung im Sinne der Erweislichkeit der passiven Verfahrenslegitimation auch der Zweitantragsgegnerin jedoch eine Behauptung des Inhalts erfordert, dass auch die Zweitantragsgegnerin die Zustimmung zu den Vorhaben der Antragsteller verweigert habe. Ein solches Sachvorbringen hätten die Antragsteller

aber nicht erstattet, sondern im Gegenteil dazu in der mündlichen Verhandlung vor dem Erstgericht vom 7. 6. 1988 eine Urkunde vorgelegt, die deutlich gegen die Annahme einer solchen, ihr Begehren gegen die Zweitantragsgegnerin von der Sachlegitimation her rechtfertigenden Weigerung spräche. Es sei somit den Rekursen beider Antragsgegner spruchgemäß Folge zu geben gewesen.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen mit dem Antrag, die Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinne der Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerinnen haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist im Hinblick auf die Aussprüche des Rekursgerichtes zulässig und zum Teil auch berechtigt.

Vor Eingehen in die Rechtsmittelausführungen ist aus Anlass des Revisionsrekurses die dem Rekursgericht in Ansehung des Ausspruches des Erstgerichtes über den gegen die Zweitantragsgegnerin gerichteten Antrag unterlaufene Nichtigkeit aufzugreifen. Die Zweitantragsgegnerin wendete sich in der Anfechtungserklärung ihres Rekurses ausdrücklich nur gegen die erstinstanzliche Kostenentscheidung; auch der Rekursantrag betrifft ausschließlich den Kostenpunkt. Dass sich ihren Rechtsmittelausführungen der Hinweis entnehmen lässt, sie habe sich niemals gegen die begehrte Unterfertigung der Bauansuchen gestellt, lässt - entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes - keineswegs den Schluss zu, die Rechtsmittelwerberin wende sich auch gegen die Entscheidung des Erstgerichtes in der Hauptsache, sodass hier bloß ein untauglicher Rekursantrag vorliege. Die Ausführungen über die Art ihrer Beteiligung am Verfahren erster Instanz stellen sich nämlich bloß als notwendige Begründung für das von der Zweitantragsgegnerin bereits im erstinstanzlichen Verfahren und dementsprechend auch in ihrem Rechtsmittel angestrebten Ziel dar, zum Kostenersatz nicht herangezogen zu werden. Daraus folgt, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss, insoweit er dem gegen die Zweitantragsgegnerin gestellten Sachantrag der Antragstellerinnen stattgab, in der Hauptsache als unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist. Da das Rekursgericht dessenungeachtet die erstgerichtliche Entscheidung in diesem Umfang einer Prüfung unterzogen und auch abgeändert hat, liegt ein Verstoß gegen die Einmaligkeit der gerichtlichen Entscheidungstätigkeit, nämlich eine Verletzung der Rechtskraft, vor, der von Amts wegen wahrzunehmen war (§§ 411 Abs 2, 240 Abs 3 ZPO, § 26 Abs 2 Z 3 WEG idF vor dem MRG) (vgl Fasching, Lehrbuch, Rz 1761).

Es musste daher aus Anlass des Revisionsrekurses der Sachbeschluss des Rekursgerichtes und das diesem zugrunde liegende Verfahren in Ansehung des Ausspruches über den gegen Rosa S***** gerichteten Sachantrag in der Hauptsache als nichtig aufgehoben werden.

Des weiteren ist festzuhalten, dass im Revisionsrekursverfahren nur mehr das Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 Abs 2 Z 2 WEG zu untersuchen und im Rahmen dieser Prüfung nur mehr die Frage strittig ist, ob die von der Zweitantragstellerin und dem Rechtsvorgänger der Erstantragstellerin unter Inanspruchnahme von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft vorgenommenen baulichen Änderungen einem wichtigen Interesse der beiden Wohnungseigentümerinnen dienen. Die Bejahung der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen für eine nachträgliche Genehmigung der hier bereits vorgenommenen Änderungen durch die Vorinstanzen blieb unbekämpft.

Die Revisionsrekurswerberinnen wenden sich mit Recht gegen die vom Rekursgericht vorgenommene Auslegung des Begriffes der "Änderungen" im Sinne des § 13 Abs 2 WEG. Diese Bestimmung verleiht dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Vornahme von Änderungen an der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit, wobei unter "Änderungen" sowohl rechtliche Veränderungen (Verwendungsart, Widmung), als auch tatsächliche Veränderungen - etwa baulicher Art - zu verstehen sind. Dass diese Änderungen nicht bloß das Wohnungseigentumsobjekt allein betreffen dürfen, bei ihnen vielmehr grundsätzlich auch gemeinsame Teile der Liegenschaft, ja sogar Teile eines fremden Wohnungseigentumsobjektes in Anspruch genommen werden können, ergibt sich aus dem Gesetz selbst. Die vom Rekursgericht vorgenommene einschränkende Auslegung des Begriffes der "Änderungen" dahin, dass durch sie bloß die standardgemäße Ausstattung des vorhandenen Wohnungseigentumsobjektes oder dessen bestmögliche Nutzung erreicht werden dürfte, nicht aber eine Vergrößerung des Objektes durch Erweiterung der Nutzfläche, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. So ist der Oberste Gerichtshof schon wiederholt im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 13 Abs 2 WEG von der Zulässigkeit der Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft ausgegangen; so etwa einer zusätzlichen unbebauten

Grundfläche anlässlich der Aufstellung eines größeren Kiosk's anstelle eines anderen vorerst vorhanden gewesenen kleineren Gebäudes, das zerstört worden war (MietSlg 32.486) oder von Dachbodenräumen (MietSlg 35.606). Auch im vorliegenden Verfahren ist der Oberste Gerichtshof bei seinen wiederholten Entscheidungen von der grundsätzlichen Zulässigkeit von Zubauten zu den Bungalows ausgegangen.

Dem Rekursgericht kann aber auch darin nicht gefolgt werden, dass der Wunsch nach Vermehrung der Nutzfläche eines Wohnungseigentumsobjektes nicht zum "wichtigen Interesse" im Sinne des § 13 Abs 2 Z 2 WEG an einer als Änderung des Wohnungseigentumsobjektes bezeichneten Maßnahme gemacht werden könne. Die vom Rekursgericht in diesem Zusammenhang angestellte Überlegung, jeder Wohnungseigentümer werde an der Erweiterung des vorhandenen Raumes zur Nutzung in der Hauptsache interessiert sein und für seinen Bedarf allemal Anliegen ins Treffen führen können, denen subjektive Bedeutsamkeit zugebilligt werden müsste, trifft in dieser allgemeinen Art wohl nicht zu. Bei Beurteilung der Frage, ob die verfahrensgegenständlichen baulichen Veränderungen einem wichtigen Interesse der Antragstellerinnen dienen, ist vom Inhalt der zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern abgeschlossenen Vereinbarungen auszugehen und die individuelle Interessenlage an Hand der Umstände des einzelnen Falles im Rahmen der Benützungssituation der gesamten Gemeinschaftsanlage unter Bedachtnahme auf den das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Miteigentümern regelnden Grundsatz der wechselseitigen Toleranz bei Ausübung der Rechte des einzelnen Teilgenossen zu prüfen. Von diesen Grundsätzen ausgehend ist im vorliegenden Fall die von den Mit- und Wohnungseigentümern dahin getroffene Vereinbarung bedeutsam, dass zu jedem Bungalow ein deutlich gekennzeichneter, den Bungalow umgebender, der alleinigen Benützung des Eigentümers dieses Bungalows gewidmeter Hausgarten gehört und die Mit- und Wohnungseigentümer von Beginn der Eigentumsgemeinschaft an ausdrücklich an die Möglichkeit der Vornahme von "baulichen Veränderungen am Bungalow, Zubauten, Anbauten oder die Aufstellung von Bauten (insbesondere Hütten)" gedacht haben und dies auch vertraglich festgehalten wurde (Wohnungseigentums- sowie Miteigentumsregelungsvertrag, Beilage H Punkt II. a) 3). Dazu kommt noch, dass die durch die von den einzelnen Wohnungseigentümern vorgenommenen Zubauten effektiv bewirkten Veränderungen der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit der Wohnungseigentumsobjekte und Hausgärten seit Jahren schon bei der Verrechnung der Aufwendungen durch Abstellen auf die tatsächliche Nutzfläche berücksichtigt wurden. Beurteilt man nun das von den beiden Antragstellerinnen zur Begründung ihrer Anträge geltend gemachte Anliegen ausgehend von der hier maßgeblichen Vertragsgrundlage, so muss der Ansicht des Erstgerichtes beigeplant werden, dass die nachträgliche Genehmigung der an den beiden Bungalows der Antragstellerinnen vorgenommenen Zubauten einem wichtigen Interesse der beiden Wohnungseigentümerinnen dient; hinsichtlich der Erstantragstellerin deshalb, weil sie die vertragliche Verpflichtung trifft, den Bungalow und ihren Hausgarten ordnungsgemäß zu pflegen und instandzuhalten und ihr dazu auch die Möglichkeit zu geben ist, die dafür erforderlichen Werkzeuge und Gerätschaften in einem geeigneten, von ihr unter zumutbaren Bedingungen auch erreichbaren Raum zu verwahren. Bei der Zweitantragstellerin fällt ins Gewicht, dass sie auf Grund ihrer familiären Situation - sie befindet sich bereits im Pensionsalter, ist verwitwet, hat zwei Kinder und fünf Enkelkinder (vgl Bd III AS 91) - ein besonderes Interesse daran hat, ihren Familienmitgliedern die Möglichkeit zu geben, sie zu besuchen, bei ihr auch zu übernachten und aller Voraussicht nach ihr damit auch im fortgeschrittenen Alter eine Hilfestellung bei der Betreuung von Haus und Garten zu bieten.

Die Stattgebung des Antrages beider Antragstellerinnen durch das Erstgericht entspricht daher der Sach- und Rechtslage. Dementsprechend musste die von der Nichtigkeit nicht betroffene rekursgerichtliche Entscheidung - also insoweit sie die erstinstanzliche Entscheidung über den gegen Luise N***** gerichteten Sachantrag im abweisenden Sinn abänderte - in teilweiser Stattgebung des Revisionsrekurses im Sinne der Wiederherstellung des diesbezüglichen erstgerichtlichen Sachbeschlusses abgeändert werden.

Was letztlich die infolge des Kostenrekurses der Zweitantragsgegnerin und des Revisionsrekurses im Verfahren strittig gebliebene Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz anlangt, so ist vorerst davon auszugehen, dass die erstgerichtliche Kostenentscheidung lediglich von Luise N***** - als Folge der Anfechtung der Entscheidung in der Hauptsache - und von Rosa S*****, nicht jedoch von den Antragstellern, bekämpft wurde. Daraus folgt, dass die Antragstellerinnen die Kostenentscheidung des Erstgerichtes, insoweit sie von der Verpflichtung der Antragsgegnerinnen zur anteilmäßigen Kostentragung ausgeht, an sich nicht mehr bekämpfen können. Die Luise N***** betreffende Kostenentscheidung des Erstgerichtes war daher auch im Kostenpunkt wiederherzustellen.

Bei Erledigung des vom Rekursgericht infolge der nicht zu billigen Auslegung des Rechtsmittelbegehrens der Rosa

S***** nicht behandelten Kostenrekurses dieser Antragsgegnerin ist entscheidend, dass Rosa S***** durch ihr Verhalten zur Erhebung des gegen ihre Rechtsvorgängerin gerichteten Antrages keine Veranlassung gegeben hat und nach dem Erwerb ihrer Miteigentumsanteile und ihrem von den Antragstellern veranlassten Eintritt in das Verfahren dem Sachantrag der Antragstellerinnen nicht nur nicht entgegengetreten ist, diesen sogar anerkannt hat (vgl Protokoll über die Tagsatzung vom 7. 6. 1988, ON 176 dA). Dass der Kostenersatzanspruch der Antragstellerinnen von diesem Anerkenntnis nicht umfasst war, ist kostenersatzrechtlich unerheblich, weil einerseits die Bestimmung des § 234 ZPO im außerstreitigen Verfahren unanwendbar ist (Fasching, Lehrbuch, Rz 1197; Würth in Korinek-Krejci, HBMRG 518; MietSlg 37.527, 38.049) und die Kostenentscheidung in diesem Verfahren andererseits auch nur unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff und damit auch des § 45 ZPO zu erfolgen hat (§ 26 Abs 2 Z 5 WEGidF vor dem MRG).

Damit erweist sich aber der Kostenrekurs der Rosa S***** als berechtigt, weshalb die erstinstanzliche Kostenentscheidung im Rahmen der Anfechtung des Kostenrekurses abzuändern war, dem Revisionsrekurs hingegen in diesem Umfang kein Erfolg beschieden sein konnte.

Im Rekurs- und Revisionsrekursverfahren wurden keine Kosten verzeichnet.

Anmerkung

E60626 05A00489

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00048.89.1212.000

Dokumentnummer

JJT_19891212_OGH0002_0050OB00048_8900000_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