jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/7/14 5Ob29/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.07.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Graf als weitere Richter in der Wohnungseigentumssache der Antragstellerin Susanne H***, Geschäftsfrau, Sailergasse 1, 5700 Zell am See, vertreten durch Dr. Hartmut Ramsauer, Dr. Karl-Ludwig Vavrovsky und Dr. Ingrid Stöger, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Antragsgegner

1. Richard und 2. Freya K***, Dr. Riedstraße 6, D-7430 Neumarkt in der Oberpfalz, 3. Wolfgang D***, Bergweg 31, D-6074 Rödermark,

4.

Wolfgang M***, Volmerdingsenerstraße 124, D-4970 Bad Oeynhausen,

5.

Jürgen A***, Wiehengebirgsstraße 60, D-4970 Bad Oeynhausen,

6.

Manfred und 7. Christl S***, Franziskanerstraße 26, D-8000 München 80, 8. Christiane R***, Mahrstraße 6, D-4952 Porta Westfalica, 9. Dr. Hans S***, Rothdornweg 29, D-8029 Taufkirchen, 10. Prof.Dr. Heinz S***, Roonstraße 30, D-5160 Düren, 11. Anton und 12. Aloisia S***, Eibengasse 10, A-1220 Wien, 12. Richard und 14. Sieglinde B***, Äußere Ottobrunner-Straße 65, D-8011 Putzbrunn, 15. Hans und 16. Elfriede S***, Rothdornweg 29, D-8029 Taufkirchen, 17. Joachim A***, Hagenstraße 35 a, D-1 Berlin 33, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner Dr. Hans S***, Prof.Dr. Heinz S***, Richard B***, Sieglinde B***, Hans S***, Elfriede

S***, Joachim A***, Wolfgang M*** und Christiane R***, alle vertreten durch Dr. Rudolf Hanifle und Dr. Rüdiger Hanifle, Rechtsanwälte in Zell am See, gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 1. Dezember 1988, GZ 22 R 457/88-46, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Zell am See vom 25. Juli 1988, GZ Msch 2/87-37, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Erstgericht zu neuer Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die B*** Wohnbaugesellschaft mbH errichtete auf der Liegenschaft EZ 277 GB 57315 Schmitten mit dem Grundstück 116/5 in Zell am See ein Wohnhaus zur Schaffung von Wohnungseigentum. Die Wohnungseigentumsorganisatorin hatte der Stadtgemeinde Zell am See am 15. Juni 1982 erklärt, im Bauvorhaben keine Zweitwohnungen im Sinne des Salzburger Raumordnungsgesetzes zu schaffen. Die Stadtgemeinde schrieb in ihrem Baubewilligungsbescheid vom 21. Juli 1982 unter anderem vor, der Ausbau des Kellergeschoßes in Wohnräume werde nicht gestattet. Das Objekt umfaßte 12 Wohnungen und im Kellergeschoß drei "Lagerräume" Nr 13, 14 und 15. Bei der am 10. August 1982 durch das Bezirksgericht Zell am See beschlossenen Feststellung der Nutzwerte waren die Lagerräume 13, 14 und 15 als selbständige Wohnungseigentumsobjekte ausgewiesen. Die Organisatorin gestaltete die Lagerräume, die zunächst in ihrem Wohnungseigentum standen, um. Sie baute in die Objekte W 13 und W 14 Bad und Klosett ein, brach eine Tür ins Freie aus, ließ vor diesem Mauerdurchbruch Waschbetonplatten verlegen, ein Fenster für das Bad ins Freie ausbrechen und das ostseitige Fenster vergrößern. Sie verkaufte dann die mit den beiden Einheiten verbundenen Mindestanteile B-LNR 13 und B-LNR 14 an Lieselotte N*** und Roswitha S***, von denen die nunmehrige Antragstellerin Susanne H*** beide Einheiten am 25. August 1986 erwarb. Ihr Wohnungseigentum ist zu TZ 811/88 und TZ 812/88 bücherlich einverleibt.

Die Antragsgegner sind die übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft.

In diesem Verfahren nach § 26 WEG war ursprünglich die B*** Wohnbaugesellschaft mbH an das Erstgericht mit dem Antrag herangetreten, die Umwidmung "eines Lagerraumes" im Haus Forststraße 6 in 5700 Zell am See in einen Wohnraum, den Ausbruch einer Türe ins Freie und die Anbringung der Waschbetonplatten zu genehmigen. Der Raum sei ursprünglich als Lager ausgewiesen aber baulich schon so ausgeführt worden, daß eine Kleinwohnung mit Wohnraum, Flur, Kabinett und Bad mit Klosett eingerichtet wurde. Die nachträgliche Bewilligung der Baumaßnahmen sei von der Baubehörde versagt worden, weil einzelne Mit- und Wohnungseigentümer ihre Zustimmung verweigerten. Die Änderungen seien aber nach § 13 Abs 2 WEG zulässig und eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Miteigentümer ebenso ausgeschlossen wie eine Schädigung des Hauses.

In das Verfahren traten als Antragsteller zunächst die Erwerber der Anteile 13 und 14 Lieselotte N*** und Roswitha S*** und zuletzt nach der neuen Veräußerung die nunmehrige Eigentümerin der 12/1238 Anteile C-LNR 13 und 10/1238 Anteile C-LNR 14 an die Stelle der früheren Einschreiter.

Die meisten Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrags. Die Organisatorin und der Architekt hätten die Umwidmung eigenmächtig vorgenommen, in die Außenwand eine Türe und zwei Fenster gebrochen und den optischen Eindruck der Fassade beeinträchtigt. Die Türe münde in den engen Wendeplatz der Hauszufahrt aller Hausbewohner. Der ohnedies geringe Parkraum werde noch durch die zusätzliche Wohnung rarer, weil mit dem Abstellen eines weiteren Fahrzeugs zu rechnen sei. Die Umwidmung geschehe nur zur Geldbeschaffung durch die Veräußerung der Anteile als Kellerwohnung, die den Bauvorschriften nicht entspreche. Das Erstgericht wies den von der Antragstellerin nur mehr insoweit aufrecht gehaltenen Antrag ab, die Umwidmung der zwei Lagerräume 13 und 14 in eine Wohnung ohne Ausbruch einer Türe ins Freie und ohne die Anbringung von Waschbetonplatten im Freien sei im Sinne des § 13 Abs 2 WEG von den Antragsgegnern zu dulden. Das Erstgericht stellte noch fest, daß die lichte Raumhöhe der bauplangemäß ausgeführten Lagerräume nur 2,36 bis 2,37 beträgt und daß die nun dort geschaffene Wohnung einen Vorraum (Flur), ein Kabinett, ein Bad mit Klosett und einen Wohnraum umfaßt. Die Fenster von Kabinett, Bad, talseitig im Wohnzimmer und südseitig im Lagerraum waren baubewilligter Bestand. Das Lagerraumfenster wurde ausgebaut und eine Terrassentüre mit der Stocklichte 90 x 200 eingebaut. Das Badfenster mit einer Stocklichte von 32 x 45 cm und das Lagerraumfenster wurden nachträglich geändert. Außenseitig wurde vor die Terrassentüre inzwischen eine 85 cm hohe gemauerte Brüstung gesetzt, so daß die Terrassentüre nicht benützt werden kann und als Fenster dient. Das ursprünglich vorgesehene Lagerraumfenster mit einer Stocklichte von rund 70 x 75 cm ist schon beim Rohbau durch das große Wohnzimmerfenster mit 1,50 x 1,25 Stocklichte ersetzt worden. Die vor der Terassentür angebrachten Waschbetonplatten wurden mittlerweile wieder entfernt. Nach der Baugenehmigung sollte das Kellergeschoß eingeschüttet und nur der abgeböschte Hauseingang zugänglich sein. Bei der Kollaudierung wurde die Änderung bewilligt, die Anschüttung wegfallen zu lassen.

Die baulichen Änderungen durch den Umbau der Fenster, der Terrassentüre und der Fensterbrüstung haben die Baukonstruktion des Hauses nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Parkplätze reichen schon nicht aus, es könnten

aber Zusatzparkplätze von der Behörde entsprechend der Zahl der Wohnungen vorgeschrieben werden. Der Hausparkplatz liegt direkt vor der Terrassentüre.

Die Antragstellerin hat die beiden Lagerraumobjekte mit Kaufvertrag vom 25. August 1986 erworben und will nicht in der umgewidmeten Wohnung wohnen sondern die Räumlichkeit vermieten. Das Erstgericht meinte rechtlich, die Änderungen durch die Umwandlung der Lagerräume und die Umwidmung zur Wohnung beeinträchtigten die äußere Erscheinung des Hauses und schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer. Die Symmetrie der Außenfassade sei gestört, weil die Fenster nicht einheitlich gestaltet wurden. Das Brüstungsmauerwerk vor dem Mauerdurchbruch mit der Terrassentüre störe ebenfalls den optischen Gesamteindruck. Die Änderung entspreche auch weder der Übung des Verkehrs noch einem wichtigen Interesse der Antragstellerin, weil schon die Baubewilligung den Ausbau von Wohnräumen im Kellergeschoß untersage. Das bescheidwidrige, eigenmächtige Vorgehen entspreche nicht der redlichen Übung und die bessere Verwertbarkeit einer Wohnung gegenüber zwei Lagerräumen rechtfertige es nicht, den anderen Wohnungseigentümern die Änderung aufzuzwingen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge, änderte den Beschluß dahin ab, daß die Antragsgegner die Umwidmung zu dulden hätten. Grundsätzlich sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen an der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit auf seine Kosten berechtigt, doch werde dieses Recht umso größeren Einschränkungen unterworfen, je massiver der Eingriff in den fremden Rechtsbereich erfolge, ob also sich also die Änderung auf die im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeit beschränke (§ 13 Abs 2 Z 1 WEG), für die Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden (§ 13 Abs 1 Z 2 WEG) oder gar auch solche Teile der Liegenschaft beansprucht werden, die im Wohnungseigentum eines Miteigentümers stehen (§ 13 Abs 2 Z 3 WEG). Da durch den Einbau anderer Fenster in die Außenmauer des Hauses auch gemeinsame Teile der Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, hätten der Umbau der Kellerlagerräume in eine Wohnung und diese Widmungsänderung zu unterbleiben, wenn eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer die Folge wäre oder wenn sie weder einer Übung des Verkehrs entspreche noch einem wichtigen Interesse der Antragstellerin diente. Eine Schädigung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen lasse sich aus den Feststellungen nicht ableiten. Die von den Gegnern behauptete Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen durch die Beschränkung des Parkraumes sei nicht so schwerwiegend, daß sie der Änderung entgegenstehe. Die Einschränkung der Wendemöglichkeit sei nicht mehr gegeben, weil der Zugang durch die Terrassentüre ohnedies wieder vermauert und der Betonplattenbelag entfernt wurde. Die Behauptung in der Rekursbeantwortung, durch die Benützung der Lagerräume als Wohnung werde eine "dauernde erhöhte personelle Frequenz des Gesamtobjektes" eintreten, sei als Neuerung nicht zu beachten. Da auch Benützer von Lagerräumen Parkplätze benötigen könnten, falle der Umstand nicht ins Gewicht, daß schon jetzt die den Bewohnern verfügbaren Parkplätze nicht ausreichen. Eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung habe das Erstgericht mit der Größe der Fenster des Wohnungseigentumsobjektes der Antragstellerin begründet, doch könne, weil das Erstgericht die Größe und Beschaffenheit der übrigen Fenster des Hauses nicht festgestellt habe und dies von den beweispflichtigen Antragsgegnern ungerügt blieb, nicht beurteilt werden, ob der optische Eindruck und die Symmetrie so gestört werde, daß die Änderung unzulässig sei. Die Änderung entspreche zwar nicht der Übung des Verkehrs, sie diene aber einem wichtigen Interesse der Antragstellerin, die eine Wohnung besser verwerten könne. Die Antragsgegner hätten also die Änderung in der dem modifizierten Antrag entsprechenden Art zu dulden. Gegen den abändernden Sachbeschluß des Rekursgerichtes liegt der Revisionsrekurs mehrerer dem Antrag entgegentretender Mit- und Wohnungseigentümer vor.

Die antragstellende Wohnungseigentümerin beantragt, dem Rechtsmittel der Gegner nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist insoweit berechtigt, als eine abschließende Entscheidung über die Berechtigung des Antrages auf der Grundlage des bisher erhobenen Sachverhaltes noch nicht getroffen werden kann und es daher ergänzender Feststellungen und einer neuen Entscheidung durch das Gericht erster Instanz bedarf. Keine Bedenken bestehen dagegen, daß nun die Eigentümern der 12/1238 Anteile B-LNR 13 mit Wohnungseigentum am Lagerraum W 13 und der 10/1238 Anteile B-LNR 14 mit Wohnungseigentum am Lagerraum W 14, deren Eigentumsrecht auf Grund des Kaufvertrages vom 25. August 1986 zu TZ 811/1988 und TZ 812/1988 in der EZ 277 GB 57315 Schmitten einverleibt worden war, noch im Verfahren vor dem Erstgericht als Antragstellerin auftrat. Im Verfahren nach § 26 WEG kommt allen Miteigentümern der Liegenschaft Parteistellung zu (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 34 zu § 26 WEG).

Dabei ist der jeweilige Buchstand maßgebend (MietSlg 35.661 ua). Die Regelung des § 234 ZPO gilt in diesem Verfahren, das abgesehen von den aus den Zivilprozeßgesetzen übernommenen Besonderheiten nach den allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen abzuführen ist (§ 26 Abs 2 WEG), nicht (Fasching ZPR Rz 1197).

Die Antragstellerin als mit Wohnungseigentum an zwei der drei als Lagerräume gewidmeten sonstigen Räumlichkeiten im Kellergeschoß des Hauses Forststraße 6 in 5700 Zell am See ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an den in ihrem Wohnungseigentum stehenden Objekten auf ihre Kosten nach § 13 Abs 2 WEG berechtigt, wenn die Änderung 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 hat (Z 1) und, soweit für die Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden sollen, also etwa bauliche Veränderungen an den tragenden Mauern erfolgen, ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers vorliegt oder die Änderung der Übung des Verkehrs entspricht. Die Antragstellerin strebt einerseits die Umwidmung der sowohl bei der Nutzwertfeststellung als auch im Bauverfahren nicht zu Wohnzwecken gedachten Lagerräume in eine zusammengelegte Wohnung an und sie will wegen Fehlens der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft ihren Duldungsanspruch im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 2 WEG durchsetzen. Daß Umbauten schon erfolgt sind, steht der nachträglichen Genehmigung durch den Außerstreitrichter nicht entgegen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht Rz 9 zu § 13 WEG; MietSlg 30.561 ua).

Für die Beantwortung der Frage, ob die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft die beabsichtigte Widmungsänderung und die schon vorgenommenen baulichen Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu dulden haben oder ob die Änderung zu unterlassen und bereits erfolgte Veränderungen rückgängig zu machen sind, ist zunächst entscheidend, ob mit der Änderung eine Schädigung des Hauses, etwa auch die vom Erstgericht angenommene Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Gebäudes oder schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer verbunden ist. Daß die beabsichtigte Änderung nicht der Verkehrsübung entspricht, ergibt sich von selbst, doch kann auch ein wirtschaftliches Interesse die Duldungspflicht zur Inanspruchnahme allgemeiner Teile des Hauses rechtfertigen, wenn es nur nach objektiven Maßstäben anerkennenswert ist. Eine Unterscheidung der "wichtigen Interessen" in solche wirtschaftlicher Natur oder anderer Art ist nicht vorzunehmen. Die bessere Nutzbarkeit der Räume als Wohnung gegenüber der derzeitigen Widmung als Lager kann dem wichtigen Interesse der Antragstellerin dienen. Es findet bei der Prüfung der Zulässigkeit der Änderung auch keine Abwägung der Interessen des an der Änderung interessierten Wohnungseigentümers gegenüber den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer an der Unterlassung der Änderung statt. Dies wurde vor kurzem zu 5 Ob 53/88 vom befaßten Senat ausgesprochen. Im Tatsachenbereich steht fest, daß die Baukonstruktion durch die gesetzten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wurde und daher eine Schädigung der Bausubstanz des Hauses aus der Änderung nicht droht. Wohl aber ist beachtlich, daß auf der Liegenschaft nur 12 Wohnungen vorgesehen waren und die Baubehörde einen Ausbau der Kellerräume in Wohnräume ausdrücklich untersagt hatte. Schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer können auch dadurch verletzt werdem, daß entgegen der ihnen bekannten Widmung und der Baubewilligung ein Ausbau von Wohnräumen erfolgte, die nicht den Bauvorschriften entsprachen und daß ohne ihre Zustimmung bauliche Abänderungen vorgenommen wurden.

Es bedarf der Feststellung, von welchen Annahmen bei Begründung des Wohnungseigentums ausgegangen wurde. Dabei kommt es nicht darauf an, welche Absichten der Wohnungseigentumsorganisator verfolgte, als schon im Rohbau die gegen den Baubewilligungsbescheid vorbereitete Schaffung einer weiteren Wohnung stattfand, sondern welche vertraglichen Vereinbarungen mit den übrigen (späteren) Miteigentümern zustande kamen, welche tatsächliche Verwendung der Lagerräume im Kellergeschoß den Erwerbern der übrigen Wohnungseigentumsobjekte angegeben wurde und von ihnen erwartet werden konnte, also etwa die geschäftliche Verwertung zu Lagerungszwecken oder die eigene Verwendung durch den jeweiligen Wohnungseigentümer der Objekte, die als Lager gewidmet und auch bei der Festsetzung der Nutzwerte entsprechend berücksichtigt worden waren. Damit in Zusammenhang kann auch erst die von den Gegnern befürchtete Verschärfung der Parkraumnot als Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer beurteilt werden, denn es macht einen Unterschied, ob sie damit rechnen mußten, daß weitere Miteigentümer im Zusammenhang mit der Nutzung der in ihrem Wohnungseigentum stehenden Lagerräume W 13 und W 14 ohnedies Abstellplätze in Anspruch nehmen werden oder

ob davon ausgegangen werden konnte, daß diese Räume zusätzlich bloß zu Lagerungszwecken von Miteigentümern genutzt werden, die neben einer Wohnung auch die mit Wohnungseigentum an einem Lagerraum verbundenen Anteile erwerben (wie dies bei W 15 der Fall sein dürfte). Nicht gefolgt werden kann der Ansicht des Rekursgerichtes, die vom Erstgericht als Begründung für die Abweisung des Antrages angenommene Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses sei unbeachtlich, weil die Gegner das Fehlen von Feststellungen zum Gesamteindruck des Objektes nicht bekämpften. Dazu hatten die in erster Instanz obsiegenden Gegner keinen Anlaß. Es wird der Erörterung und ergänzender Feststellungen über den äußeren Eindruck des gesamten Hauses, seiner Lage und Ausstattung und einer allfälligen Beeinträchtigung durch die Umgestaltung von Fenstern und der später teilweise vermauerten Türe bedürfen. Es ist nicht auszuschließen, daß schon durch diese Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer verletzt werden und deshalb die Verweigerung der Zustimmung zur Änderung gerechtfertigt ist. Daß die widersprechenden Miteigentümer für das Vorliegen der im Gesetz genannten der beabsichtigten Änderung entgegenstehenden Umstände darlegungs- und beweispflichtig sind (Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 13 WEG; ImmZ 1988, 332), hat nichts damit zu tun, daß der für die Entscheidung bedeutsame Sachverhalt vollständig und umfasssend zu erheben ist. Es wird im fortgesetzten Verfahren vor allem noch zu klären sein, wann jeweils die baulichen Veränderungen erfolgten, denen die Zustimmung der übrigen Miteigentümer abgeht, welche Vereinbarungen im Errichtungsstadium getroffen wurden und in welcher Art und welchem Umfang der Nutzung der Lagerräume W 13 und W 14 vorgesehen war, wobei wohl die Schaffung einer weiteren Wohnung auf Grund der klaren Auflage im Baubewilligungsbescheid ausscheidet, die erst mit Zustimmung aller Miteigentümer oder einer sie ersetzenden Entscheidung in diesem Verfahren und auf Grund behördlicher Bewilligung erfolgen könnte, ob und inwieweit durch gegenüber der Baubewilligung eigenmächtig vorgenommene und nicht bereits genehmigte bauliche Änderungen die äußere Erscheinung des Hauses leidet und welche Auswirkungen die Umwidmung auf die Parkraumlage gegenüber der derzeit möglichen Nutzung als Lager haben wird. Das Verfahren ist daher an das Erstgericht zu neuer Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Dabei werden die nach dem aktuellen Grundbuchsstand zu ermittelnden Miteigentümer der Liegenschaft als Parteien beizuziehen sein.

Anmerkung

E18297

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00029.89.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19890714_OGH0002_0050OB00029_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