jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/1/24 4Ob632/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.01.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter und Dr. Redl als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Erich M***, Inhaber eines Kosmetikinstitutes, Wien 15., Beingasse 27, wider den Antragsgegner Dr. Karl B***, Rechtsanwaltsanwärter, Wien 15.,

Beingasse 27/16, wegen Erteilung der Zustimmung zu einem Bauansuchen infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 20. Oktober 1988, GZ 47 R 575/88-11, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 21.Juli 1988, GZ 1 Nc 5/86-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 5/6, der Antragsgegner zu 1/6 Eigentümer des auf EZ 246 KG Fünfhaus errichteten Zinshauses Wien 15., Beingasse 27. Die Mietwohnungen top. Nr. 18 und 19 dieses Hauses sind bereits zusammengelegt worden.

Am 23.Jänner 1986 begehrte der Antragsteller beim Erstgericht, die gemäß § 63 Abs. 1 der Bauordnung für Wien erforderliche Zustimmung des Antragsgegners zur Erteilung einer Baubewilligung zwecks Durchführung der Vereinigung der Wohnungen top. Nr. 14 und 15 dieses Hauses auf Basis des Bauplans durch Gerichtsbeschluß zu ersetzen. Auf Grund des Mietvertrages vom 12.September 1979 sei er Mieter der Wohnung top. Nr. 15 (Zinskategorie D) gewesen. Am 31. Juli 1985 habe er diese Mietrechte auf seine Ehefrau Ingeborg M*** übertragen und mit ihr auch einen Hauptmietvertrag über die damals freigewordene Nebenwohnung top. Nr. 14 (ebenfalls Zinskategorie D) abgeschlossen. Zu diesen beiden - zum Bereich der ordentlichen Verwaltung gehörenden - Maßnahmen sei er als Mehrheitseigentümer berechtigt gewesen. Seine Ehefrau zahle nunmehr für beide Wohnungen den Zins nach Kategorie C und beabsichtige, beide Wohnungen zusammenlegen zu lassen. Für diese nützliche Verbesserung sei unter anderem auch die Unterfertigung des Bauplans durch den Minderheitseigentümer erforderlich. Der Antragsgegner weigere sich jedoch, den Bauplan zu unterfertigen.

Der Antragsgegner sprach sich gegen diesen Antrag aus. Die Vermietung der beiden Wohnungen an Ingeborg M*** sei ohne seine Zustimmung nicht wirksam geworden. Den Hauseigentümer treffe bei der Zusammenlegung von Mietwohnungen keine Verbesserungspflicht gemäß § 5 MRG. Die geplante Maßnahme sei auch keine nützliche

Verbesserung, weil sie in den inneren Aufbau und in die Raumgestaltung des Hauses, vor allem aber auch in das Licht-, Gas- und Wasserleitungsnetz der Hausgemeinschaft eingreife. Sie sei aber auch im Hinblick auf den Erhaltungszustand und die Nutzungsdauer des Hauses unwirtschaftlich.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Die beabsichtigte Wohnungszusammenlegung hänge von der Zustimmung des Antragsgegners ab. Dessen Einwendungen, daß kein gültiger Mietvertrag bestehe und den Hauseigentümer bei einer Wohnungszusammenlegung keine Verbesserungspflicht treffe, gingen deshalb ins Leere, weil die Entscheidung nur auf das Rechtsverhältnis der Miteigentümer abzustellen sei. Bei der Zusammenlegung von Mietwohnungen zum Zweck der Anhebung der Ausstattungskategorie handle es sich um eine auch für die Hauseigentümer vorteilhafte Veränderung. Zwei Wohnungen des Hauses seien bereits zusammengelegt worden; es sei daher nicht verständlich, warum eine weitere Wohnungszusammenlegung abgelehnt werden sollte. Auch habe nicht festgestellt werden können, daß die geplante Änderung für die Miteigentümer nachteilig wäre. Da der Antragsgegner keine Sicherstellung gemäß § 834 ABGB beantragt habe, sei seine Zustimmung antragsgemäß durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen gewesen.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Beschluß. Gegenstand des Verfahrens sei nur die Frage, ob um die baubehördliche Genehmigung einer geplanten Wohnungszusammenlegung auch gegen den Willen des Minderheitseigentümers angesucht werden könne. Die Ersetzung dieser Zustimmung durch gerichtliche Entscheidung besage nicht, daß die Zusammenlegung nach Erteilung der Baubewilligung auch tatsächlich durchgeführt werden dürfte. Werde nämlich die Baubewilligung erlangt, dann müsse auch noch ein Bauauftrag erteilt werden, dem der Minderheitseigentümer ebenfalls zustimmen müsse, weil die Durchführung der Arbeiten als wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB zu werten sei. Sollte der Antragsgegner dann neuerlich seine Zustimmung verweigern, dann müßte ein weiteres Verfahren auf gerichtliche Ersetzung dieser Zustimmung geführt werden; erst in diesem müßten dann aber die vom Antragsgegner aufgeworfenen Fragen betreffend das Leitungsnetz und dessen Absperreinrichtungen, die Raumgestaltung und die Restnutzungsdauer des Hauses sowie dessen desolaten Bauzustand geklärt werden. Es sei auch nicht zweckmäßig, diese Fragen schon jetzt zu klären, weil sich das im Fall der Versagung der Baubewilligung erübrigen würde. Andererseits könnte die Baubehörde den technischen Bedenken des Antragsgegners durch Erteilung bestimmter Auflagen Rechnung tragen. Aus der Durchführung des Bauverfahrens allein könnten dem Antragsgegner keine finanziellen Belastungen erwachsen. Dem Erstgericht sei auch darin beizupflichten, daß die Zusammenlegung von Mietwohnungen grundsätzlich als nützliche Verbesserung anzusehen sei. Gegen diesen Beschluß richtet sich der wegen offenbarer Aktenwidrigkeit und offenbarer Gesetzwidrigkeit erhobene außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung aufzutragen, hilfsweise den Antrag des Antragstellers abzuweisen.

Als offenbare Aktenwidrigkeit rügt der Revisionsrekurswerber die Annahme des Rekursgerichtes, daß der Antragsteller einen Bauplan für die beabsichtigte Wohnungszusammenlegung vorgelegt habe, weshalb auch keine Blankozustimmung erteilt worden sei; tatsächlich habe der Antragsteller im gesamten Verfahren keinen solchen Bauplan vorgelegt. Dieser Vorwurf ist jedoch nicht berechtigt, weil ein Bauplan im Akt (beim Antrag ON 1) erliegt, aus dem sich die geplanten Maßnahmen und die Eigenschaft der Mieterin Ingeborg M*** als Bauwerberin ergeben.

Mit seinen Ausführungen zum Revisionsrekursgrund der offenbaren Gesetzwidrigkeit wendet sich der Antragsgegner gegen die Auffassung des Rekursgerichtes, daß im vorliegenden Fall nur die Zustimmung zum Bauansuchen erteilt werde, die Ersetzung der Zustimmung des Antragsgegners zur Durchführung der geplanten Maßnahme aber erst in einem weiteren, nach Erteilung der Baubewilligung einzuleitenden Verfahren geprüft werden müsse. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes müsse schon jetzt die beabsichtigte wichtige Veränderung an Hand aller Umstände des Einzelfalles, somit auch unter Berücksichtigung der Fragen der Finanzierung, der Nützlichkeit der Wohnungszusammenlegung und ihrer Wirtschaftlichkeit, geprüft werden. Die Vorinstanzen hätten aber auf diese Einwände nicht Bedacht genommen. Dem kann im Ergebnis nicht beigepflichtet werden:

Rechtliche Beurteilung

Dem Rechtsmittelwerber ist zwar insoweit zu folgen, als schon nach dem Wortlaut des Antrages "die gemäß § 63 Abs. 1 der Bauordnung für Wien erforderliche Zustimmung des Antragsgegners zur Erteilung einer Baubewilligung zwecks Durchführung der Vereinigung .... durch Gerichtsbeschluß zu ersetzen", nicht nur die Zustimmung zum Bauansuchen,

sondern auch die Zustimmung zur Durchführung der von der Mieterin beabsichtigten Baumaßnahmen durch Gerichtsbeschluß ersetzt werden soll. Die gemäß § 63 Abs. 1 lit c der Bauordnung für Wien erforderliche Zustimmung aller Miteigentümer zum Ansuchen um Baubewilligung erstreckt sich aber auch auf die Vornahme der aus den Bauplänen ersichtlichen Arbeiten (vgl JBl 1955, 284). Ob ein bestätigender Beschluß des Rekursgerichtes offenbar gesetzwidrig im Sinne des § 16 Abs. 1 AußStrG ist, hängt jedoch nicht von der Begründung des angefochtenen Beschlusses ab; vielmehr muß das Ergebnis der Entscheidung mit dem Gesetz nicht im Einklang stehen (SZ 21/10). Daher kommt es nicht auf die Begründung, sondern auf die Entscheidung selbst an (4 Ob 539/80). Die Frage, unter welchen Umständen eine von der Minderheit verweigerte Zustimmung zu einer wichtigen Veränderung durch gerichtliche Entscheidung zu ersetzen ist, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Aus § 835 ABGB lassen sich nur die Grundsätze ableiten, daß die Zustimmung im Fall offenbar vorteilhafter Veränderungen zu erteilen, im Fall bedenklicher Veränderungen von einer Sicherheitsleistung abhängig zu machen, im Fall nachteiliger Veränderungen aber abzulehnen ist. Alle Erwägungen für und wider spielen jedoch im Ermessensbereich, bei dem es - pflichtgemäße Ermessensausübung vorausgesetzt - schon begrifflich keine offenbare Gesetzwidrigkeit geben kann (MietSlg 37.803; MietSlg 32.750). Die vom Rekursgericht übernommene Auffassung des Erstgerichtes, daß Wohnungszusammenlegungen, die zu einer Verbesserung der Zinskategorie führen, nach der Wertung in § 5 MRG (nützliche Verbesserung) im Verhältnis unter Miteigentümern als offenbar vorteilhafte Veränderungen anzusehen sind, kann somit nicht offenbar gesetzwidrig sein.

Der nicht auf einen gesetzmäßigen Anfechtungsgrund gestützte außerordentliche Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E16588

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0040OB00632.88.0124.000

Dokumentnummer

JJT_19890124_OGH0002_0040OB00632_8800000_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