

TE OGH 1988/4/26 50b73/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.04.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin S*** O***

M*** registrierte Genossenschaft mbH, Bahnhofstraße 6, 4782 Schärding, vertreten durch Dr. Hans Perner, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Gertraude M***, 1120 Wien, Tanbrückgasse 33, 2.) Maria A***, 3.) Friedrich F***,

4.)

Ferdinand H***, 5.) Waltraud R***, 6.) Martin H. K***,

7.)

Brigitte S***, alle 1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3,

8.)

Dr. Erich S***, 1150 Wien, Goldschlagstraße 103-105/1/13,

9.)

Wolfgang P***, 1230 Wien, Anton Baumgartnerstraße 44/81/191,

10.)

Margaretha W*** (W***), 1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3,

11.)

Hubert U***, 3100 St. Pölten, Alte Reichsstraße 23,

12.)

Jarmilla H*** (K***), 1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3,

13.)

Dr. Anton S***, 3421 Höflein an der Donau,

Hauptstraße 159, 14.) Anna S*** (M***), 15.) Ingrid K***, beide 1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3, 16.) Eleonore J***, 1150 Wien, Ölweingasse 28/14, 17.) Richard C***, 18.) Henriette C***, beide 1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3, 19.) Leopold G***, 1150 Wien, Siebeneichengasse 3/3, und der weiteren Miteigentümer des Hauses Siebeneichengasse 1-3, 1150 Wien, 1.) Erika K***, Siebeneichengasse 1-3/7/Stg. I, 1150 Wien und 2.) Josefine B***, Siebeneichengasse 1-3/8/Stg. I, die 10.-Antragsgegnerin vertreten durch Mag. Karl W***, die 6.-12.- und 15.-Antragsgegner sowie der

Vertreter der 10.-Antragsgegnerin vertreten durch Dr. Erich H***, Rechtsanwalt in Wien, der 13.-Antragsgegner vertreten durch Dr. Günther Holzweber, Richter p.A. Landesgericht für Strafsachen Wien, wegen §§ 26 Abs 1 Z 2, 13 WEG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner Dr. Erich S*** und Margaretha W*** gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 12. Februar 1987, GZ 41 R 440/86-22, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 25. April 1986, GZ 6 Msch 42/84-17, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der auf der Liegenschaft EZ 1.658 des Grundbuches über die Kat.Gem.Rudolfsheim errichteten und von der Hollergasse im Westen, der Siebeneichengasse im Süden und der Anschützgasse im Osten begrenzten Wohnungseigentumsanlage im 15. Wiener Gemeindebezirk. Der Baustil der Anlage entspricht jenem der 50er-60er-Jahre und weist keinerlei architektonische Besonderheiten auf, die bemerkenswert wären.

Die antragstellende Molkerei-Genossenschaft ist Eigentümerin von Geschäftsräumen im Keller und im Erdgeschoß im Gebäudeteil Siebeneichengasse 1-3 dieser Anlage und betrieb dort aufgrund der Betriebsanlagengenehmigung vom 31. August 1964 bis zum Jahre 1982 ein Auslieferungslager für Molkereiprodukte. Dieses Lager bestand im einzelnen aus Kühlräumen, zwei Kühlmaschinenräumen, einem Heizraum und einem Öllagerraum im Keller sowie einer Manipulationshalle, einigen weiteren Kühlräumen, einem Büro, einem Kühlmaschinenraum, einem Umkleideraum, einem Portierraum und Sanitäranlagen im Erdgeschoß. Zur Manipulation stand ferner eine Verladestraße für Lastfahrzeuge zur Verfügung, die von der Hollergasse zur Anschützgasse reichte und das Gebäude durchquerte.

Im Jahre 1984 vermietete die Antragstellerin diese Geschäftslokalität und 14 Stellplätze an die B*** Warenhandel Aktiengesellschaft für den Betrieb des Handelsgewerbes mit Waren aller Art, der in der Betriebsform eines Selbstbedienungs-Verbrauchermarktes erfolgen soll. Zu diesem Zwecke sind folgende Baumaßnahmen vorgesehen:

Schaffung eines Verkaufsraumes im Ausmaß von rund 430 m² mit Aus- und Eingang zur Anschützgasse und Notausgang nahe der Grundgrenze zur Anschützgasse Nr. 28;

Schaffung eines Aufenthaltsraumes und je einer Garderobe samt Vorraum und WC für männliche und weibliche Dienstnehmer im Bereich der Ecke Siebeneichengasse/Anschützgasse neben der Stiege Siebeneichengasse Nr. 3;

Einrichtung des Lagerraumes, des Arbeits- und Kühlraumes zwischen den Stiegen 1 und 3 in der Siebeneichengasse;

Einrichtung des Papierlagers und Vorraumes zwischen der internen Stiege/Lastenaufzug und dem straßenseitigen Kühl- und Arbeitsraum;

Schaffung eines Kühlmaschinenraumes für den Kühlraum und die Tiefkühltruhen im Verkaufsraum mit Zu- und Abluft an der Fassade Siebeneichengasse (Unterkante 2,5 m über dem Gehsteig);

Herstellung einer internen Stiegenverbindung vom Lagerraum zum Kellerbereich der Betriebsanlage der Antragstellerin als Zugang zum Kühlmaschinenraum und Heizraum;

Herstellung einer Warmwasserzentralheizung vom hauseigenen Heizraum im Keller mit eigener Wärmezählung;

Herstellung einer Belüftungseinrichtung des Verkaufsraumes mit natürlicher Lüftung über Lüftungsflügel an der Fassade Anschützgasse;

Errichtung eines neuen Portals entlang der Anschützgasse und Verfließung der Mauerflächen im Geschäftsbereich der Siebeneichengasse;

Anbringung eines Schriftzuges mit dem Wort "B***", 84 cm hoch, mit Buchstaben aus Plexiglas, seitlich rot, mit gelbem Spiegel, verschweißt und mit Beleuchtungsröhren 7 TLU, 65 Watt, mit Markisen links und rechts der Schrift, aus Plexiglas gefertigt und mittels Aluminium-Haltekonstruktion flach an der Wand montiert. Das magistratische

Bezirksamt für den 15. Wiener Gemeindebezirk hat mit dem Bescheid vom 3. August 1984 die Betriebsanlage an dem Standort Siebeneichengasse 1-3 nach Maßgabe des Planes und der Beschreibung genehmigt. Das Amt der Wiener Landesregierung änderte aufgrund der Berufung mehrerer Antragsgegner den Bewilligungsbescheid der ersten Instanz durch teilweise Ersetzung der erteilten Auflagen durch andere und durch zusätzliche Auflagen. Bezüglich der Beschreibung der Betriebsanlage wird im einzelnen in den beiden Bescheiden näheres festgelegt (hiesu sei auf die Darstellung Seite 11-13 des erstinstanzlichen Urteils hingewiesen); besonders sind hervorzuheben:

Die Warenanlieferung soll über einen eigenen Zugang an der Straßenfront Siebeneichengasse direkt in den Lagerraum vorgenommen werden;

in dem unterhalb des Lagerraumes befindlichen Kühlmaschinenraum sollen 8 Kühlaggregate zur Versorgung der Kühlregale und des Kühlraumes im Erdgeschoß aufgestellt werden; der Kühlmaschinenraum soll mechanisch ins Freie be- und entlüftet werden;

die Kühlmaschinen sind schwingungs isoliert aufzustellen; an und unmittelbar neben Wänden gegen betriebsfremde Räume dürfen lärmende Maschinen und Apparate nicht aufgestellt und betrieben werden;

der Anschluß des Druckrohres an das Ventilatorgehäuse des Abluftventilators für die Entlüftung des Aufstellungsraumes der Kälteaggregate sind auf körperschalldämmende Unterlage aufzustellen;

die Zu- und Abluftöffnungen für die Lüftung des Aufstellungsraumes der Kälteaggregate an der Front zur Siebeneichengasse sind mit Schalldämpfern zu versehen, so daß das Betriebsgeräusch der Kälteaggregate den Wert von 30 db, A-bewertet, nicht übersteigt;

die Luftgeschwindigkeit in der Be- und Entlüftungsleitung des Aufstellungsraumes der Kälteaggregate darf 5 m/Sec nicht überschreiten;

die Ladetätigkeit - ausgenommen für die Lieferung von Molkereiprodukten und Bäckereifrischwaren - darf nur von Montag bis Freitag in der Zeit von 6 bis 20 Uhr und an Samstagen von 6 - 13 Uhr vorgenommen werden; in der Zeit von 20 - 6 Uhr dürfen Anlieferungen nicht in Gittercontainern erfolgen;

Abfälle, die zu einer Geruchbelästigung führen können, sind in der Betriebsanlage in dichtschießenden Behältern kühl aufzubewahren; sie dürfen nicht in Hausmüllgefäße eingebracht werden. Eine Lärmbelästigung der Antragsgegner durch die Leuchtschriftenanlage ist nicht zu erwarten, da diese wie auch eine gewöhnliche Haushalts-Leuchtstofflampe mit 220 Volt betrieben wird und es erfahrungsgemäß bei solchen Anlagen nicht zu Lärmerregung durch Vibrationen oder Summen kommt.

Die Antragstellerin beehrte, die Antragsgegner zur Duldung der beabsichtigten Änderungen an den Geschäftslokalitäten zu verpflichten.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung dieses Begehrens und wendeten im wesentlichen ein:

Durch die geplanten Änderungen komme es zur Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Miteigentümer in erheblichem Ausmaße; die behördlichen Auflagen berücksichtigten diese nicht im erforderlichen Maße, usw.:

Durch die Verwendung von Gittercontainern bei der Warenzulieferung ab 6 Uhr sei große Lärmbelästigung zu erwarten; diesbezüglich sei hinsichtlich der Molkerei- und Bäckereiprodukte keine Regelung getroffen worden. Die Belieferung über den Gehsteig sei mit Gefährdungen verbunden. Die Entlüftung aus dem Kühlmaschinenraum erfolge nicht über Filter oder dergleichen, so daß Geruchbelästigungen und möglicherweise auch Gesundheitsbeeinträchtigungen der Bewohner jener Wohnungen zu befürchten seien, deren Fenster über den Auslauföffnungen liegen. Die Vibrationen der Kühlmaschinen seien nicht ausreichend ausgeschaltet und es sei auch nicht berücksichtigt worden, daß sich der Luftschall der Maschinen in der engen Siebeneichengasse breche. Das Haus liege in einer verkehrsrhigen Zone und es werde die ohnehin bereits angespannte Parkplatzsituation durch Schaffung von Ladezonen und durch die parkenden Autos von Kunden verschärft. Die komplette Neuschaffung des Geschäftslokales, die Verfliesung und die großen Schaufensterflächen, die mit aggressiver Werbung beklebt werden wird, bewirkten eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses und allenfalls sogar eine Wertminderung der Anlage. Dies treffe auch auf die beabsichtigte Leuchtreklameschrift zu, bei der überdies mit

akustischen Beeinträchtigungen durch Summen der Lichtanlage zu rechnen sei. Das Erstgericht gab dem Begehren der Antragstellerin statt. Es verneinte die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner durch die beabsichtigten Bau- und Einrichtungsmaßnahmen.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge, ließ aber den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof mit der Begründung zu, daß es den Fragen der Abgrenzung schutzwürdiger Interessen im Sinne des § 13 Abs 2 Z 1 WEG und der Ausgangsposition bei der Beurteilung der Zumutbarkeit für die übrigen Miteigentümer bei vorübergehendem Stillstand des Geschäftsbetriebes in einem Geschäftslokal sowie der Subsumtion von Fassadenänderungen (§ 13 Abs 2 Z 1 oder/und § 13 Abs 2 Z 2 WEG) grundsätzliche Bedeutung beimesse.

Zur Begründung seiner Entscheidung führte das Rekursgericht im wesentlichen an:

Die Abluft aus dem Verkaufsraum bringe keine Wertminderung der über den Entlüftungsklappen gelegenen Wohnungen mit sich, wie die Antragsgegner argumentieren. Es sei im Verfahren kein Anhaltspunkt dafür hervorgekommen, daß aus dem Verkaufsraum irgendwelche belästigende Gerüche kommen, die den Einbau von Filtern erforderlich machen könnten. Der Ansicht der Antragsgegner, daß während der Öffnungszeiten des Geschäfts die über den Lüftungsklappen liegenden Fenster geschlossen werden müßten, könne nicht zugestimmt werden. In dem Umstand, daß jemand aus seinen Räumlichkeiten verbrauchte Luft befördere, könne wohl ohne Hinzukommen von Bestandteilen in dieser Luft, die eine Geruchs- oder Gesundheitsbelästigung mit sich brächten, nicht geeignet sein, schutzwürdige Interessen anderer Miteigentümer im Sinne des § 13 Abs 2 Z 1 WEG zu beeinträchtigen. Die Ladetätigkeit beim Betrieb des Geschäftes sei in der Nachtzeit ohnedies auf die Lieferung von Molkerei- und Backprodukten beschränkt und es dürften dabei keine Gittercontainer verwendet werden.

Die zur Unternehmenskennzeichnung verwendeten B***-Farben seien zwar grellrot und gelb, doch stelle dies keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses dar. Die Antragsgegner selbst könnten keine stichhaltigen Argumente dafür bringen, daß durch die Verwendung dieser Farben das Gesamtbild des Hauses beeinträchtigt werde. Der architektonisch anspruchslose Bau werde durch die geplanten Änderungen nicht beeinträchtigt. Bei der Beurteilung der Frage, ob durch eine Änderung das äußere Erscheinungsbild eines Hauses beeinträchtigt werde (§ 13 Abs 2 Z 1 WEG), sei dem Richter ein weiter Wertungsspielraum gegeben. Ob die Ausgestaltung in den Augen des einen oder anderen Wohnungseigentümers zu bunt oder zu grell erscheint, sei nicht so wesentlich, daß dagegen das Verfügungsrecht der antragstellenden Geschäftslokaleigentümerin zurückzustehen habe.

Die Antragsgegner führten auch nicht aus, worin die besondere Gefährlichkeit der Warenanlieferung über den Gehsteig für die Miteigentümer liegen soll. § 13 Abs 2 Z 1 WEG habe nicht die Sicherheit der Miteigentümer bei der Benützung eines öffentlichen Gehsteiges im Auge. Gleiches gelte auch für das von den Antragsgegnern aufgeworfene Argument der Verknappung der Parkplätze. Auch in diesem Zusammenhang gehe die Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der Miteigentümer nicht so weit, daß ein Miteigentümer Anspruch auf bestimmte Zustände auf öffentlichen Verkehrsflächen habe.

Maßgeblich sei alleine die Widmung der Räumlichkeiten im Keller und im Erdgeschoß, in denen nunmehr die Änderungen durchgeführt werden sollen. Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Miteigentümer habe dieser Umstand einzufließen: die übrigen Miteigentümer müßten damit rechnen, daß eine übliche geschäftliche Betätigung in Geschäftsräumlichkeiten vorgenommen werde und sie müßten diese dann auch dulden. Dies könne auch keine Wertminderung ihrer Anteile bewirken, die zu berücksichtigen wäre.

Das Erstgericht habe den Sachverhalt im Sinne des § 13 Abs 2 Z 1 WEG richtig beurteilt.

Selbst wenn man die geplante Änderung auch nach § 13 Abs 2 Z 2 WEG beurteile, so entspreche sie der Übung des Verkehrs (standardmäßige Aufmachung eines Geschäfts) und wichtiger Interessen der Antragstellerin (zB die auffällige Aufmachung, um Kunden aufmerksam zu machen).

Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz haben die Antragsgegner Dr. Erich S*** und Margaretha W*** Revisionsrekurs eingebracht. Sie stellten den Hauptantrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen derart abzuändern, daß das Begehren der Antragstellerin abgewiesen werde, und begehrten hilfsweise, die beiden vorinstanzlichen Beschlüsse aufzuheben und dem Rekursgericht oder dem Erstgericht die Ergänzung des Verfahrens und die neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Die Antragstellerin beehrte in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist nicht berechtigt.

§ 13 Abs 2 WEG anerkennt im ersten Satz den Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Vornahme von Änderungen an dem in seinem Wohnungseigentum stehenden Objekt als Ausfluß seiner Eigentümerbefugnisse und bestimmt im Anschluß daran die allgemeinen (Ziffer 1) und die nach dem Maß der Auswirkungen solcher Änderungen auf das gemeinsame Eigentum (Ziffer 2) und auf das Wohnungseigentum anderer Miteigentümer (Ziffer 3) gebotenen besonderen Schranken des Änderungsrechtes. Damit konkretisiert das WEG für den Bereich des Wohnungseigentums die aus der schuldrechtlichen Verbundenheit nach Treu und Glauben geschuldete Rücksichtnahme auf die Rechte und rechtlich geschützten Interessen sowohl der Gemeinschaft als auch jedes einzelnen Wohnungseigentümers und die Pflicht zur Wahrung der Unversehrtheit der Substanz und des Charakters der gesamten Anlage sowie der einzelnen Objekte des Wohnungseigentums; zugleich fordert das Gesetz aber auch ein zumutbares Maß an wechselseitiger Toleranz und damit auch die Duldung der mit der Ausübung der Eigentümerbefugnisse verbundenen und im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens in der Gemeinschaft unvermeidlichen nachteiligen Auswirkungen (vgl. EvBl 1985/35 S 155). Es ist demnach eine Abwägung der einander widerstreitenden Interessen unumgänglich. Zu den allgemeinen Voraussetzungen des § 13 Abs 2 Z 1 WEG verweisen die rekurrierenden Antragsgegner mit Recht darauf, daß die gewerbebehördlichen Anforderungen und Auflagen für den beabsichtigten Betrieb eines Handelsgewerbes mit Waren aller Art in der Betriebsform eines Selbstbedienungs-Verbrauchermarkts nicht schon von vornherein das Untersagungsrecht der anderen Mit- und Wohnungseigentümer ausschließen (so auch Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG Rz 12 zu § 13). Die Maßstäbe und Zielsetzungen des Gewerbe- und des Baurechts sind nicht identisch mit jenen des Wohnungseigentumsrechts. Für das Vorliegen von Umständen, die schon nach den in Ziffer 1 beispielhaft aufgezählten allgemeinen Voraussetzungen einer Änderung entgegenstehen, ist freilich der widersprechende Mit- und Wohnungseigentümer darlegungs- und beweispflichtig (Würth in Rummel ABGB Rz 6 zu § 13 WEG), so daß es zunächst genügt, wenn der die Änderung anstrebende Mit- und Wohnungseigentümer die gewerbe- und baurechtlichen Voraussetzungen für sich hat. Eine Substanzschädigung des Hauses haben die hier widersprechenden Eigentümer nicht dargelegt. Sie widersprechen demnach den bautechnischen Maßnahmen in dieser Hinsicht nicht. Sie haben aber geltend gemacht, daß die vorgesehene Fassadengestaltung in gelber und roter Farbe sowie die Geschäftsaufschrift "B***" in Leuchtbuchstaben gleicher Farben und die zu erwartenden großflächigen und aggressiv gehaltenen Aufkleber die äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtigten.

Schon die Vorinstanzen haben auf den völlig anspruchslosen und jeder architektonischen Besonderheit entbehrenden Stil der ganzen Anlage hingewiesen. Auf dieses entscheidende Argument können die widersprechenden Antragsgegner nichts von Gewicht erwidern. Keinesfalls kann dieser Einwand zur Verneinung der allgemeinen Voraussetzungen der Ziffer 1 führen, wenn durch die Fassadenänderung kein Stilbruch herbeigeführt wird; dies ist auch hier nicht der Fall. Mehr oder weniger auffällige, auch bunte Gestaltungen der Geschäftsfassaden sind im Geschäftsverkehr allgemein üblich, so daß auch die Voraussetzung der Ziffer 2, es müsse die Änderung der Übung des Verkehrs entsprechen, vorliegt. Auch dies haben die Vorinstanzen mit Recht bejaht. Die alternative Voraussetzung, daß die Änderung einem wichtigen Interesse der antragstellenden Geschäftsraumeigentümerin diene, braucht deshalb nicht mehr geprüft zu werden.

Der Einwand, daß durch die Änderung eine Minderung des Verkehrswertes der gemeinsamen Liegenschaft eintrete, ist nicht berechtigt, wenn man berücksichtigt, daß durch die Änderung ja nicht erst ein Geschäftslokal geschaffen wird, sondern nur ein von Anbeginn vorhandenes Geschäftslokal zu einer anderen Art des Geschäftsbetriebes umgestaltet wird; zwar ist zuzugeben, daß auch eine derartige Änderung den Voraussetzungen des § 13 Abs 2 Z 1 bis 3 WEG genügen muß, doch sind die Nachteile eines Geschäftes zum Handel mit Waren aller Art in der Betriebsform eines Selbstbedienungs-Verbrauchermarktes bei gesamtheitlicher Betrachtung der Verhältnisse, insbesondere der damit für die Bewohner des Hauses verbundenen Belästigungen mit Warenmanipulationen bei der Warenanlieferung und durch den Verkehr der Geschäftskunden, nicht ins Gewicht fallend schwerer als jene aus dem ursprünglich vorhandenen Betrieb eines Auslieferungslagers für Molkereiprodukte mit einer das Gebäude durchquerenden Verladestraße für Lastenfahrzeuge. Gerade aus der Verladetätigkeit resultieren zwangsläufig unangenehme Geräusche und die zum Warentransport verwendeten Lastkraftwagen sind bekannt starke Erreger von Motoren- und Fahrlärm und Erzeuger von lästigen Abgasen. Hingegen werden Fußgänger, die hauptsächlich das Geschäftslokal aufsuchen werden, in aller

Regel nicht als Lärmerzeuger empfunden, und die verhältnismäßig geringe Anzahl an Kunden, die motorisiert dorthin kommen wird, kann das Ausmaß an Lärm- und Geruchsbelästigungen aus dem vormaligen Betrieb des Auslieferungslagers für Molkereiprodukte nicht überschreiten. Überhaupt sind derartige Selbstbedienungsverbrauchermärkte für den Handel mit Waren aller Art, wie sie von der B*** Warenhandel Aktiengesellschaft betrieben werden, hauptsächlich zur Nahversorgung bestimmt, so daß regelmäßig nicht mit starken Kraftfahrzeugverkehr von Kunden gerechnet werden muß. Hier kommt im besonderen noch der Umstand dazu, daß in dem betroffenen Bereich verhältnismäßig enger Straßenzüge mit sehr geringer Parkmöglichkeit gerechnet werden muß, so daß dieser Nachteil auch Kunden mit längerem Anfahrtsweg von der Benützung des eigenen Kraftfahrzeuges abschrecken wird. Eine, wenn auch nicht besonders hoch zu veranschlagende Verschlechterung der jetzt vorhandenen Parkmöglichkeit für die Kraftfahrzeuge der anderen Wohnungs- und Miteigentümer muß aber als zumutbar in Kauf genommen werden, war doch von Beginn der Begründung der Wohnungseigentumsgemeinschaft an für jedes Gemeinschaftsmitglied aufgrund des Vorhandenseins eines zu Geschäftszwecken bestimmten Geschäftslokals klar, daß darin auch einmal ein anderer Geschäftszweig betrieben werden kann, der eine Verstärkung der Publikums- und damit auch der Verkehrsfrequenz bringen kann. An dieser Stelle ist auf den Einwand der widersprechenden Mit- und Wohnungseigentümer einzugehen, die vor etwa 5 - 6 Jahren erfolgte Einstellung des ursprünglich in dem Geschäftsraum betriebenen Auslieferungslagers für Molkereiprodukte habe bewirkt, daß die Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes in diesem Lokal nur unter besonderen Erfordernissen, wie sie bei der Umwidmung von Wohnräumen in Geschäftslokale notwendig sind, erfolgen könne und daß dabei ein besonders strenger Maßstab anzulegen sei. Dieser Ansicht muß mit Entschiedenheit entgegengetreten werden, läuft sie doch im Ergebnis auf den Verlust des sich aus der vertraglichen Widmung des Wohnungseigentumsobjektes für Geschäftszwecke ergebenden Verwendungsanspruches des betroffenen Mit- und Wohnungseigentümers hinaus. Aus der vorübergehenden - mehr oder weniger länger dauernden - Nichtausübung dieses Nutzungsrechtes erwachsen den übrigen Gemeinschaftsmitgliedern keinerlei Rechte auf Einengung des Nutzungsrechtes des betroffenen Mit- und Wohnungseigentümers.

Richtig ist allerdings, wie bereits dargelegt wurde, daß auch die Änderung des in dem Geschäftslokal betriebenen Unternehmensgegenstandes und seiner Betriebsform dem Begriff der Änderung am Objekt des Wohnungseigentums im Sinne des § 13 Abs 2 WEG zu unterstellen ist, weil auch hiedurch Rechte und rechtlich geschützte Interessen sowohl der Gemeinschaft als auch jedes einzelnen Wohnungseigentümers berührt werden können. So gesehen, ist der Begriff Änderung sehr weit auszulegen (vgl. Faistenberger/Barta/Call aaO Rz 5 zu § 13, letzter Absatz). Die Vorinstanzen haben sich auch an dieses Gebot gehalten und zutreffend kein Änderungshindernis erkannt.

Schließlich ist noch der Einwand der widersprechenden Mit- und Wohnungseigentümer zu behandeln, daß die Entlüftungsklappen der Belüftungsanlage für das vorgesehene Geschäft zu einer Beeinträchtigung der über diesen Klappen gelegenen Wohnungen führe; dadurch werde auch der Verkehrswert dieser Wohnungen negativ berührt. Dieser Einwand wäre nicht unbeachtlich, wenn das darunter befindliche Geschäftslokal erst durch Widmungsänderung zu einem solchen gemacht werden sollte oder wenn es sich um eine Änderung der Unternehmensart dergestalt handelte, daß gegenüber der vorher bestandenen Luftversorgungsanlage unterhalb der Fenster der durch die Entlüftungsklappen berührten Wohnungen eine erhebliche Verschlechterung einträte, wie dies etwa bei der Einrichtung eines Fisch- oder Käsegeschäftes der Fall wäre. Hier liegt aber kein vergleichbarer Fall vor, denn die bisher schon vorhanden gewesene Unternehmenstätigkeit aus dem Betrieb eines Auslieferungslagers für Molkereiprodukte, zu denen etwa auch Gerüche entfaltende Käsesorten zählen, hat ebenfalls zu Geruchsbelästigungen zumutbarer Art und Intensität geführt, so daß ein Vergleich jener Gerüche mit den aus dem Betrieb des Selbstbedienungsverbrauchermarktes mit Waren aller Art entströmenden Gerüchen durchaus ein zumutbares Ebenmaß ergibt, jedenfalls aber keine ins Gewicht fallende Verschlechterung der Luftversorgung und des Geruchspegels, wie sie in dichtverbauten Großstadtvierteln üblich sind, mit sich bringt.

Sollte sich freilich, wie es bei einem auf eine prognostische Beurteilung hinauslaufenden Verfahren zwangsläufig möglich ist, nachträglich bei Inbetriebnahme der Be- und Entlüftungsanlage herausstellen, daß es doch zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Luftversorgungsanlage einzelner, von den Entlüftungsanlagen betroffener Wohnungseigentümer kommt, so steht diesen der Anspruch auf Abhilfe und allenfalls auf Schadenersatz offen. Auf Grund der dargelegten Erwägungen mußte der Revisionsrekurs der widersprechenden Mit- und Wohnungseigentümer erfolglos bleiben.

Anmerkung

E13983

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00073.87.0426.000

Dokumentnummer

JJT_19880426_OGH0002_0050OB00073_8700000_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