jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/9/16 5Ob136/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.09.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Klinger und Dr. Schlosser als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Ernst S***, Wien 10., Bürgergasse 15/6, vertreten durch Dr. Walter Schuppich, Dr. Werner Sporn, Dr. Michael Winischhofer und Dr. Martin Schuppich, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Herbert W***, Quellenstraße 117, 1100 Wien, 2.) Theresia H***, Favoritenstraße 142/6, 1100 Wien,

3.)

Pfarrkirche St.Anton von Padua, Antonplatz 21, 1100 Wien,

4.)

Helga M***, Angeligasse 85/2/14, 1100 Wien, 5.) Gertrude P***, Favoritenstraße 142/9, 1100 Wien, 6.) Anna R***, Favoritenstraße 142/11, 1100 Wien, 7.) Brigittte J***, Favoritenstraße 142/22, 1100 Wien, 8.) Dkfm. Herbert F***, Mariahilferstraße 91, 1060 Wien, 9.) Maria H***,

Favoritenstraße 142/15, 1100 Wien, 10.) Hedi K***,

Favoritenstraße 142/16, 1100 Wien, 11.) Leopoldine B***, Favoritenstraße 142/17, 1100 Wien, 12.) Herta L***, Wielandgasse 20, 1100 Wien, 13.) Hubert W***,

Favoritenstraße 142/20, 1100 Wien, 14.) Margaretha S***, Eckhlgasse 364, 2521 Enzesfeld bei Lindabrunn, 15.) Engelbert J***,

Favoritenstraße 142/22, 1100 Wien, 16.) Karl K***,

Favoritenstraße 142/23, 1100 Wien, 17.) Felicitas B***,

Favoritenstraße 142/25, 1100 Wien, 18.) Gertrude V***, Favoritenstraße 142/26, 1100 Wien, 19.) Elisabeth R***, Fleischmarkt 17, 1010 Wien, die 3. bis 7. und 9. bis 18. Antragsgegner vertreten durch Dr. Michael Pongracz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 26 Abs. 1 Z 2 (§ 13 Abs. 2) WEG infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den (Sach-)Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 11. April 1986, GZ. 41 R 1242/85-17, womit der (Sach-)Beschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 3. Oktober 1985, GZ. 5 Msch 32/85-10, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene (rekursgerichtliche) Sachbeschluß wird dahin abgeändert, daß er zu lauten hat:

"Dem Rekurs wird Folge gegeben. Der angefochtene (erstgerichtliche) (Sach-)Beschluß, der hinsichtlich der Genehmigung der im Antrag ON 1 unter lit. b (Veränderung der Gestaltung des Eckbereiches Favoritenstraße/Schröttergasse derart, daß die Abschrägung, in der sich der Geschäftseingang zum Geschäftslokal top. Nr. 2 befindet, entfernt wird und stattdessen zwischen den drei Pfeilern wieder Mauern mit Schaufenstern errichtet werden, wobei der Geschäftseingang zwischen die beiden Pfeiler in der Favoritenstraße verlegt wird) und lit d (innerhalb des Geschäftslokales top.Nr. 1 Verbreiterung der Tür vom eigentlichen Geschäftslokal zum Lager und Neugestaltung der von diesem Lager aus erreichbaren Naßräume) bezeichneten baulichen Änderungen in den "Wohnungen" top.Nr. 1 und 2 im Hause Wien 10., Favoritenstraße 142 laut dem vorgelegten Einreichplan samt Geschäftsportal-Perspektive, der als integrierender Bestandteil dieses Beschlusses gilt, sowie hinsichtlich der Abweisung des Antrages, auch die unter lit. c bezeichnete bauliche Änderung in diesem Hause (Entfernung der im Geschäftslokal top.Nr. 1 derzeit vorhandenen, in die Favoritenstraße führenden Tür und Errichtung eines Schaufensters anstelle dieser Tür) zu genehmigen und der Zurückweisung des Antrages, den Antragsgegnern aufzutragen, die für die baubehördliche Bewilligung erforderliche Zustimmung zu sämtlichen beabsichtigten baulichen Änderungen zu erteilen, als nicht in Beschwerde gezogen unberührt bleibt, wird im übrigen dahin abgeändert, daß auch der Antrag, die unter lit. a bezeichnete bauliche Änderung in diesem Hause (Versetzung der im Geschäftslokal top.Nr. 2 zum Hausflur führenden Tür auf die Höhe der korrespondierenden Tür des Geschäftslokales top.Nr. 1) zu genehmigen, abgewiesen wird."

Text

Begründung:

Der Antragsteller und die Antragsgegner sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2278 KG Favoriten Haus Wien 10., Favoritenstraße 142/Schröttergasse 1 a. Der Antragsteller ist Eigentümer von 211/2860 und 275/2860 Anteilen an dieser Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum an den "Wohnungen" top.Nr. 1 und 2 untrennbar verbunden ist.

Mit dem am 2. Juli 1985 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz begehrte der Antragsteller gemäß § 26 Abs.1 Z 2 (§ 13 Abs.2) WEG, die baulichen Änderungen in den "Wohnungen" top.Nr. 1 und 2 im Hause Wien 10., Favoritenstraße 142 laut dem vorgelegten Einreichplan samt Geschäftsportal-Perspektive für zulässig zu erklären und den Antragsgegnern aufzutragen, die für die baubehördliche Bewilligung erforderliche Zustimmung zu diesen baulichen Änderungen zu erteilen. Er brachte vor:

Er habe die in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten als Geschäftslokale an die B*** Kinderwagen und Spielwaren Handelsgesellschaft m.b.H vermietet und beabsichtige,

a) die im Geschäftslokal top.Nr. 2 zum Hausflur führende Tür auf die Höhe der korrespondierenden Tür des Geschäftslokales top.Nr. 1 versetzen zu lassen;

b) die Gestaltung des Eckbereiches Favoritenstraße/Schröttergasse derart ändern zu lassen, daß die Abschrägung, in der sich der Geschäftseingang zum Geschäftslokal top.Nr. 2 befindet, entfernt wird und stattdessen zwischen den drei Pfeilern wieder Mauern mit Schaufenstern errichtet werden, wobei der Geschäftseingang zwischen die beiden Pfeiler in der Favoritenstraße verlegt wird;

c) die im Geschäftslokal top.Nr. 1 derzeit vorhandene, in die Favoritenstraße führende Tür entfernen und stattdessen ein Schaufenster errichten zu lassen;

d) innerhalb des Geschäftslokales top.Nr. 1 die Tür vom eigentlichen Geschäftslokal zum Lager verbreitern und die von diesem Lager aus erreichbaren Naßräume neu gestalten zu lassen. Im einzelnen seien die baulichen Änderungen dem beiliegenden Einreichplan samt Geschäftsportal-Perspektive zu entnehmen. Obgleich die beabsichtigten baulichen Änderungen, soferne sie nicht ohnehin bloße Änderungen in den in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten seien, der Übung des Verkehrs und einem wichtigen Interesse des Antragstellers entsprächen, seien die Antragsgegner nicht bereit, ihre für eine baubehördliche Bewilligung der beabsichtigten baulichen Änderungen erforderliche Zustimmung zu erteilen.

Die Dritt- bis Siebent- und Neunt- bis Achtzehnt-Antragsgegner erhoben gegen die vom Antragsteller unter lit. b und d bezeichneten baulichen Änderungen - hinsichtlich der beabsichtigten Verbreiterung der Tür vom eigentlichen

Geschäftslokal top.Nr. 1 zum Lager unter bestimmt angeführten Bedingungen - keinen Einwand, sprachen sich aber gegen die Stattgebung des Antrages hinsichtlich der vom Antragsteller unter lit. a und c bezeichneten baulichen Änderungen aus. Sie wendeten im wesentlichen ein:

Die im gegenständlichen Wohnungseigentumshaus gelegenen Räumlichkeiten seien zum weitaus überwiegenden Teil als Wohnungen gewidmet und stünden auch als solche in Verwendung. Lediglich die beiden dem Antragsteller gehörenden, voneinander unabhängigen Lokalitäten seien als Geschäftsräume gewidmet. Kundenverkehr und Warentransport seien bisher ausschließlich durch die für jedes Geschäftslokal separat vorhandene Eingangstür von der Favoritenstraße aus erfolgt, während die von den beiden Geschäftslokalen in den Hausflur führenden Türen seit Bestehen des Hauses stets versperrt gewesen und nie benützt worden seien. Die (in den Hausflur führende) Hauseingangstür sei im Interesse der Sicherheit der Hausbewohner ständig versperrt und mit einer Gegensprechanlage samt Türöffner versehen. Der Fluß zwischen Hauseingangstür und Doppelschwingtür werde von den Hausbewohnern seit Anbeginn zur kurzfristigen Abstellung von Kinderwagen, Gepäckstücken, Einkaufsgütern usw. verwendet. Die vom Antragsteller beabsichtigten, unter lit. a und c angeführten baulichen Änderungen würden dazu führen, daß im Hausflur zwischen Hauseingangstür und Doppelschwingtür kein Raum zum Abstellen mehr bleibe und das Geschäftslokal top.Nr. 1 nur mehr durch den Hausflur betreten werden könnte; es wäre dann hausfremden Personen (Kunden und Warenlieferanten) jederzeit möglich, den Hausflur (unter Umgehung der gesicherten Hauseingangstür) zu betreten (und durch die ungesicherte Doppelschwingtür ins übrige Haus zu gelangen). Davon abgesehen müsse nach der Wiener Bauordnung jedes Geschäftslokal über einen eigenen Eingang verfügen, der während der Geschäftsstunden von Kunden jederzeit betretbar sei.

In der mündlichen Verhandlung vom 13. August 1985 führte der Antragsteller zunächst aus (AS 23), daß eine Teilbewilligung für ihn nicht von Interesse wäre, weil es sich um einen Gesamtumbau auf Grund einer Gesamtkonzeption handle. In der Folge brachte er jedoch vor (AS 26), daß es ihm wesentlich sei, mit den Kunden durch den Flur (von einem Geschäftslokal in das andere) gehen zu können, weshalb für ihn auch eine Teilstattgebung des Antrages sinnvoll wäre; die Versetzung der Tür (lit. a) und die Veränderung der auf die Straße führenden Tür zum Geschäftslokal top.Nr. 1 (lit. c) seien nicht so wesentlich; er wäre eventuell auch bereit, die Toranlage mit der Gegensprechanlage weiter nach hinten in den Hausflur zu versetzen, damit seine Kunden außerhalb dieser Toranlage durch den Flur (von einem Geschäftslokal in das andere) gehen könnten. Das Erstgericht genehmigte die baulichen Änderungen laut dem vorgelegten Einreichplan samt Geschäftsportal-Perspektive, den es zum integrierenden Bestandteil seines Sachbeschlusses erklärte, mit Ausnahme der Beseitigung der straßenseitig gelegenen Eingangstür in das Geschäftslokal top.Nr. 1 (lit. c) und wies den Antrag, den Antragsgegnern aufzutragen, die für die baubehördliche Bewilligung erforderliche Zustimmung zu diesen baulichen Änderungen zu erteilen, zurück. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Der Antragsteller ist Wohnungseigentümer im Haus Wien 10., Favoritenstraße 142, wobei mit seinen Miteigentumsanteilen die ausschließliche Nutzung der Geschäftslokale top.Nr. 1 und 2 verbunden ist. Der Antragsteller hat die Geschäftslokale am 20. Juli 1984 gekauft. Weiter mietete er noch ein Geschäftslokal im Haus Wien 10., Favoritenstraße 154. Die Voreigentümerin bzw. Vormieterin hatte im letztgenannten Objekt den Geschäftsbetrieb geführt und im Hause Favoritenstraße 142 zwei Schauräume untergebracht. Wenn jemand etwas in einem der Schauräume gesehen hatte, mußte er zum Geschäft im Hause Favoritenstraße 154 kommen; die Verkäuferin ging dann mit ihm hinunter zum Schauraum. Der Antragsteller möchte diese Art des Geschäftsbetriebes nicht mehr aufrechterhalten. Das Verkaufsgeschäft im Haus Favoritenstraße 154 ist nur 60 m2 groß, also wesentlich kleiner als das Objekt im Haus Favoritenstraße 142; es ist überdies ein Kellerlokal ohne sanitäre Anlagen und in recht baufälligem Zustand sowie ohne Tageslicht. Insgesamt hat der Antragsteller 7 Angestellte, die sich dort aufhalten müssen. Er möchte deshalb in dem Geschäftsobjekt top.Nr. 1 im Haus Favoritenstraße 142 für seine Angestellten ordentliche Naßräume einrichten und ihnen dort wesentlich bessere Lebensbedingungen schaffen. In den Geschäftslokalen top.Nr. 1 und 2 im Haus Favoritenstraße 142 soll der Verkauf eingerichtet werden, wo sich die Angestellten auch aufhalten. Im Geschäftslokal im Haus Favoritenstraße 154 soll nur mehr ein Lager entstehen. Dazu möchte der Antragsteller zunächst im Geschäftslokal top.Nr. 1 die Naßräume ändern und dazu den Zugang etwas verbreitern. Weiter möchte er im Geschäftslokal top.Nr. 2 das derzeit angeschrägte Eck in der Weise ändern, daß das Geschäftslokal vergrößert wird, indem das abgeschnittene Eck dazugenommen wird.

Derzeit sind die Geschäftslokale top.Nr. 1 und 2 im Haus Favoritenstraße 142 völlig voneinander getrennte Objekte.

Beide können von der Straße her je durch einen gesonderten Eingang betreten werden. Beide Geschäftslokale haben dann noch je einen Eingang zum Flur her. Der Hausflur ist durch eine Gegensprechanlage abgesichert. Das Tor ist von außen her nur im Wege über diese Gegensprechanlage oder mittels eines Schlüssels zu öffnen. Beide Türen, die von den Geschäftslokalen top.Nr. 1 und 2 in den Hausflur führen, sind Holztüren, die nach innen in das jeweilige Geschäftslokal aufgehen. Die beiden Türen liegen nicht vis-a-vis, sondern sind leicht gegeneinander versetzt. Der Hausflur ist 1,93 m breit, die Länge bis zur Schwingtür beträgt 4 m (laut Protokoll über den Lokalaugenschein 3 m: AS 33). Die dann anschließende Schwingtür kann sowohl nach außen als auch nach innen geöffnet werden. Wird diese Schwingtür nach außen, also Richtung Hauseingangstür, geöffnet, so steht sie rund 50 cm in jene Tür hinein, die vom Geschäftslokal top.Nr. 2 in den Hausflur führt. Ist diese Schwingtür in dieser Richtung geöffnet und möchte man vom Geschäft top.Nr. 2 in den Hausflur gehen, muß man zunächst die Schwingtür schließen, damit man überhaupt den Hausflur ordnungsgemäß betreten kann. Betritt man den Hausflur, so ist rechts ein Platz von rund 74 cm, dahinter liegt dann ein Kabelverteilerkopf. Auf der linken Seite ist der Pfeiler rund 85 cm breit, dann kommt die Eingangstür in das Geschäftslokal top.Nr. 1. Würde die Eingangstür vom Flur in das Geschäftslokal top.Nr. 2 auf die gleiche Höhe verlegt wie die Eingangstür vom Flur in das Geschäftslokal top.Nr. 1 so wäre der Verteilerkopf daher nicht im Weg. Es verbliebe dann von der Tür bis zur Hauseingangstür immer noch ein Platz von 65 cm. Jener Platz, an dem angeblich Gegenstände abgestellt werden, befindet sich zwischen der Hauseingangstür und dem Flureingang in das Geschäftslokal top.Nr. 2. Dieser Platz ist 1,93 m breit (nämlich die Breite des Ganges) und rund 2 m lang. Nach der Schwingtür sind auf der linken Seite die Postkästchen angebracht. Dann kommen zwei Stufen; der Gang verbreitert sich und geht geradewegs in den Keller bzw. ins Stiegenhaus hinauf; rechts bildet der Gang ein Eck. Wo sich der Gang verbreitert, ist rechts eine Tür zum Zählerkasten. Es bildet sich dort ein Eck, in dem allenfalls etwas kurzfristig abgestellt werden könnte. Es verbleibt zwar auf diesem Teil keine Durchgangsbreite von 1,20 m, wenn Gegenstände abgestellt werden, es kann jedoch leicht eine Person vorbeigehen. Eine schriftliche Hausordnung betreffend das Abstellen von irgendwelchen Gegenständen im Hausflur gibt es nicht. Ein Abstellen von Gegenständen auf dem Flur - ausgenommen ein kurzfristiges Abstellen zum Aufsperren des Kellers oder zur Parkplatzsuche - ist im Haus jedoch nicht gestattet; ein Beschluß in dieser Richtung liegt nicht vor.

Der Antragsteller möchte nun die Tür vom Geschäftsobjekt top.Nr. 2 in den Flur um rund einen halben Meter verlegen und in die beiden Türöffnungen von den Geschäftslokalen in den Flur Glastüren einbauen lassen. Sinn dieser Maßnahme ist die Gewinnung eines Durchblicks vom Geschäftslokal top.Nr. 2 in das Geschäftslokal top.Nr. 1. Der Antragsteller möchte insbesondere bei schlechtem Wetter mit den Kunden nicht vom Geschäftslokal top.Nr. 2, in welchem der Hauptverkaufsraum eingerichtet wird, über die Straße in das Geschäftsobjekt top.Nr. 1 gehen. Er müßte nämlich den Kunden mit einer Verkäuferin auf die Straße hinausschicken; dort müßte das Geschäftsobjekt top.Nr. 1 aufgesperrt werden; die Kundschaft müßte mit der Verkäuferin hineingehen und sich die Ware aussuchen; die Ware müßte dann in unverpacktem Zustand über die Straße wieder in das Geschäftsobjekt top.Nr. 2 gebracht werden; dort müßte die Kundschaft zahlen und könnte die Verpackung durchgeführt werden. Der Antragsteller möchte die Kundschaft, die etwas im Geschäftsobjekt top.Nr. 1 aussucht - es sollen dort insbesondere Kinderwägen und Kinderzubehör ausgestellt werden, also Objekte, die einen wesentlich geringeren Kundenverkehr haben als die Spielwaren die im Objekt top.Nr. 2 ausgestellt werden - , mit der Verkäuferin über den Hausflur in das Objekt top.Nr. 1 schicken. Es ist daran gedacht, Glastüren anzubringen, die sich wohl öffnen, wenn jemand in einem Geschäftsobjekt steht und in das andere Geschäftsobjekt hinüber will, nicht jedoch, wenn jemand im Flur vorbeigeht. Da die Flurtür (offenbar gemeint: die Hauseingangstür) von innen durch einen Knopfdruck zu öffnen ist, kann der Antragsteller Kundschaft nur mit einer Verkäuferin in das Geschäftsobjekt top.Nr. 1 gehen lassen, da ansonsten Personen mit Waren aus dem Geschäftsobjekt top.Nr. 1 über den Hausflur das Geschäft verlassen könnten, ohne zu bezahlen. Durch die beiden (nach Durchführung der beabsichtigten baulichen Änderung) vis-a-vis gelagerten Glastüren kann der Antragsteller in das andere Objekt hineinsehen und erkennen, ob die Verkäuferin noch jemanden braucht oder ob er selbst benötigt wird. Weiters können dann auch die Waren, z.B. Kinderwägen, aus dem Geschäftslokal top.Nr. 1 in das Geschäftslokal top.Nr. 2 über den Flur gebracht werden, ohne daß man ums Eck gehen muß. Überdies würde dann die Flügeltür, die bei geöffnetem Zustand in die Flurtür des Geschäftslokals top.Nr. 2 hineinreicht, nicht mehr stören.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Der gegenständliche Antrag sei unter Bedachtnahme auf § 13 Abs.1 und 2,§ 26 Abs.1 Z 2 WEG zu behandeln.

Zunächst habe der Antragsteller die Änderung des Geschäftsportals des Geschäftslokals top Nr. 2 beantragt (lit b). Der

Großteil der Miteigentümer habe hiefür die Zustimmung erteilt, die übrigen hätten dagegen keine Einwände erhoben. Die Änderung schade nicht dem äußeren Erscheinungsbild des Hauses. Die Änderung sei außerdem im Interesse des Antragstellers, da er dadurch eine etwas größere Schaufläche bekomme. Irgendeine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer lägen nicht vor, da die Umgestaltung nur zu einer Rückkehr zum ursprünglichen Bauplan führe, so daß gegen die Änderung keine Bedenken bestünden.

Die beantragten Änderungen in den Naßräumen und die Verbreiterung einer Tür im Geschäftslokal top.Nr. 1 zu den zukünftigen Naßräumen (lit. d) hätten ebenfalls bewilligt werden können. Der Antragsteller habe dazu die baubehördliche Bewilligung einzuholen. Bei technischen Schwierigkeiten würde er eine Baubewilligung nicht erhalten oder dementsprechende Auflagen bekommen. Es könne deshalb eine Schädigung des Hauses nicht in Betracht gezogen werden, da bei Gefahr für das Haus eine Baubewilligung nicht erteilt werden könne. Diese Baubewilligung könne jedoch erst beantragt werden, wenn zunächst durch das Gericht die Änderung bewilligt worden sei. Erst im Verwaltungsverfahren könne überprüft werden, ob die beantragte Änderung statisch möglich sei, so daß es im Verwaltungsverfahren noch zu einer Ablehnung des Antrages kommen könne. Das Gericht vermöge eine Schädigung des Hauses nicht zu erkennen, da ja Voraussetzung der Änderung die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten sei. Schutzwürdige Interessen der Wohnungseigentümer würden ebenfalls nicht verletzt. Die Änderung finde in dem Objekt statt, das der ausschließlichen Nutzung des Antragstellers unterliege. Soweit die Antragsgegner dieser Änderung unter gewissen Bedingungen zugestimmt hätten, sei auszuführen, daß das Gericht eine Bedingung in seinen Beschluß nicht aufnehmen könne. Der Antragsteller habe sich im übrigen bereit erklärt, für den Fall, daß sein Antrag genehmigt werde, im eigenen Interesse die Bedingungen der übrigen Miteigentümer zu akzeptieren. Strittig sei die Verlegung der Tür des Geschäftslokals top.Nr. 2 in den Hausflur (lit. a) sowie die Beseitigung der Tür des Geschäftslokals top.Nr. 1 auf die Favoritenstraße hinaus (lit. c).

Dazu sei folgendes auszuführen:

Die Antragsgegner wehrten sich insbesondere gegen das Durchgehen des Antragstellers von einem Geschäftslokal in das andere Geschäftslokal. Sie vermeinten, daß die Benützung des Ganges durch den Antragsteller zusammen mit Kunden unzulässig sei. Dagegen könnten sich die Antragsgegner jedoch nicht aussprechen. Ob der Antragsteller durch die beiden bereits vorhandenen Türen mit den Kunden ein- oder ausgehe, sei keine Frage, die im Verfahren außer Streitsachen geregelt werden könne. Es stehe dem Antragsteller wie jeder anderen Hauspartei zu, den Flur zu benützen, und zwar im Zusammenhang mit seinen Wohnungseigentumsobjekten. Die beiden Türen von den Geschäftslokalen auf den Flur hinaus seien von Anfang an vorhanden gewesen und nicht erst durch den Antragsteller neu geschaffen worden. Er habe demnach die Möglichkeit, von einem Geschäft in den Flur und vom Flur in das andere Geschäft zu gehen. Es könne ihm niemand verwehren, mit seinen Kunden durch diese beiden bereits vorhandenen Türen durchzugehen. Er könne nicht gezwungen werden, die Kundschaft zusammen mit einer Verkäuferin auf die Straße zu schicken. Ob das Haustor durch eine Gegensprechanlage gesichert sei oder nicht, sei irrelevant. Es habe jeder Miteigentümer die Möglichkeit, Personen, die er in seiner Wohnung bzw. in seinem Geschäftslokal haben möchte, den Eintritt in das Haus zu ermöglichen. Ob der Antragsteller mit seinen Kunden oder eine Hauspartei mit ihren Besuchern den Flur betrete, sei gleichzuhalten. Es könne sich kein Miteigentümer dagegen wehren, daß ein anderer Miteigentümer - sei er Wohnungseigentümer eines Geschäftslokals oder einer Wohnung - hausfremde Personen in den Flur hineinlasse. Überdies sei es dem Antragsteller nicht möglich, Kunden allein über den Flur gehen zu lassen, da die Kunden den Hausflur von innen verlassen könnten. Das Haustor sei zwar von außen gegen das Eindringen gesichert, von innen könne man aber ohne Schlüssel hinaus. Es könnte sohin ein Kunde aus dem Geschäftslokal top.Nr. 1 Gegenstände nehmen, auf den Flur tragen und hinausbringen. Schon um dies zu verhindern, sei der Antragsteller gezwungen, Kunden nur zusammen mit Verkäufern in das andere Geschäftslokal gehen zu lassen. Im übrigen sei der Gang dort nur 1,93 m breit. Wenn durch den Antragsteller Glastüren, wie im Bauplan vorgesehen, eingebaut würden, sei die Übersicht über den Gang gegeben, so daß sich auch kein Kunde im Haus verlieren könne. Die Verlegung der Gangtür vom Geschäftslokal top.Nr. 2 in den Flur hinaus sei technisch ohne weiteres möglich. Der Kasten mit dem Verteilerkabel sei soweit von der Tür entfernt, daß es zu keinen baulichen Schwierigkeiten komme. Die Antragsgegner wendeten sich gegen diese Türverlegung, um zu verhindern, daß die Kunden über den Flur gingen. Dies könnten sie jedoch nicht verhindern, gleichgültig ob die Tür verlegt werde oder nicht. Die Türverlegung sei deshalb sinnvoll, um dem Antragsteller einen Durchblick in das andere Geschäftslokal zu ermöglichen. Dies gereiche auch den Antragsgegnern zum Vorteil, weil der Flur dadurch überwacht werden könne. Die derzeitige Gestaltung der Flurtür des

Geschäftslokals top.Nr. 2 sei überdies unzumutbar. Die Tür sei derzeit technisch völlig verfehlt angebracht. Es sei nicht möglich, vom Geschäftslokal top.Nr. 2 in den Flur zu gehen, wenn die Schwingtür nach außen geöffnet sei. Da die Schwingtür von den Antragsgegnern jederzeit nach außen geöffnet werden könne - der Mechanismus hiefür sei vorhanden -, müsse der Antragsteller jedes Mal, wenn er das Geschäftslokal in den Flur hinaus verlasse, die Tür vorsichtig öffnen, damit er sich nicht an der offenstehenden Flügeltüre verletze. Eine Verlegung sei deshalb schon aus technischen Gründen, wenn die Tür tatsächlich benützt werde, notwendig. Eine Beeinträchtigung des Hauses sei keinesfalls gegeben. Ob die Tür im Verhältnis zur Hauseingangstür etwas weiter hinten oder etwas weiter vorne gelegen sei, sei vom äußeren Erscheinungsbild her egal, von den technischen Gegebenheiten her ebenfalls. Daß die Verlegung der Tür im Interesse des Antragstellers liege, sei eindeutig. Daß die Verkäuferin über die Straße gehen müsse, um Kunden in das andere Geschäftslokal zu bringen, sei vor allem während der schlechten Jahreszeit unzumutbar. Es sei zwar richtig, daß es sich bei den beiden Geschäftslokalen um voneinander getrennte Objekte handle. Trotzdem habe der Antragsteller beide Geschäftslokale gekauft. Bereits beim Kauf seien die zwei Türen in den Flur vorhanden gewesen, so daß der Antragsteller bereits beim Kauf gewußt habe, daß das Betreten des Flures von beiden Geschäftslokalen aus möglich sei. Wäre eine Vereinigung der beiden Geschäftslokale in dieser Art niemals erwünscht gewesen, so hätte man diese Tür überhaupt nicht anbringen dürfen. Ob die Türen durch den Voreigentümer benützt worden seien, sei ebenfalls irrelevant, da der Antragsteller, der das Geschäftslokal im Ist-Zustand gekauft habe, die Möglichkeit und auch das Recht habe, die in seinen Objekten eingebauten Türen zu benützen.

Soweit die Antragsgegner vermeinten, daß ihnen nunmehr eine Abstellmöglichkeit im Gang genommen werde, sei auszuführen, daß einerseits noch ein kleiner Platz vorhanden sei, um etwa einen Koffer kurzfristig abzustellen, und daß andererseits das (dauernde) Abstellen auf dem Gang nicht gestattet sei. Die Benützung des Ganges, z.B. zum längeren Abstellen von Gegenständen, sei ein Eingriff in die gemeinsamen Teile der Liegenschaft; ein solcher Eingriff müsse von allen Miteigentümern genehmigt werden. Der Antragsteller habe jedoch nie eine derartige Genehmigung erteilt. Es gebe auch keinen Beschluß der Mehrheit oder der Gesamtheit darüber, daß so etwas im Hausflur gestattet sei. Das kurzfristige Abstellen sei weiterhin möglich, zumal auch um das Eck des Ganges eine Abstellmöglichkeit vorhanden sei. Ob ein Platz entgegen einer Verwaltungsvorschrift verstellt werde oder entgegen dem Wohnungseigentumsgesetz, das besage, daß gemeinsame Teile der Liegenschaft nur mit Zustimmung aller benützt werden könnten, sei rechtlich gleichbedeutend. Es gebe keine vertragliche oder gesetzliche Deckung dafür, daß im Hausflur Gegenstände abgestellt würden. Wenn also die mögliche Fläche, die ohnehin sehr gering sei, etwas verkleinert oder verändert werde, könne sich kein Antragsgegner darauf berufen. Die Antragsgegner könnten ihre Zustimmung zu dem Antrag nicht deshalb verweigern, weil sie ein gesetzwidriges Verhalten aufrecht erhalten wollten. Es werde deshalb dem Antragsteller gestattet, die Tür in den Hausflur zu verlegen. Zu beachten sei allerdings der Einwand der Antragsgegner gegen die Absicht des Antragstellers, die Tür, die vom Geschäftslokal top.Nr. 1 hinaus auf die Favoritenstraße führe, stillzulegen und dort ein Schaufenster einzubauen. Damit würde dieses Objekt von der Straße her überhaupt nicht mehr zu betreten sein. Dieses Objekt würde dann zwar als Geschäftslokal erhalten bleiben, der Charakter der Selbständigkeit würde sich jedoch völlig verlieren. Das Geschäftslokal wäre dann ohne Rückumbau nicht mehr selbständig zu verkaufen und nicht mehr selbständig zu benützen. Bei einem Verkauf beider Objekte bestünde die Gefahr, daß ein neuer Käufer ein einheitliches Objekt zu kaufen meine, das es derzeit nicht sei, und daraus Rechte ableite, die sich aus der Geschlossenheit der Geschäftslokale ergäben und die dann im Endeffekt tatsächliche Störungen für die Antragsgegner bedingen könnten. Der Charakter der Getrenntheit der beiden selbständigen Objekte durch zwei voneinander gesonderte Türeingänge solle nicht beseitigt werden. Zudem sei es zwar im Interesse des Antragstellers gelegen, daß die Kunden über den Flur in das andere Geschäftsobjekt gehen könnten, er habe jedoch kein Interessen daran, daß auch der gesamte Warenverkehr durch das Geschäftslokal top.Nr. 2 in das Geschäftslokal top.Nr. 1 abgewickelt werde. Werde die zweite Tür des Geschäftslokals top.Nr. 1 auf die Favoritenstraße hinaus beibehalten, so könnten die Warenlieferungen für diesen Schauraum durch diesen Eingang erfolgen. Die Abwicklung der gesamten Warenzulieferung über den Gang würde eine Beeinträchtigung der Miteigentümer bewirken, die durch das Belassen dieses Einganges verhindert werden könne. Es sei nicht im Interesse des Antragstellers gelegen, die Warenzulieferung durch das andere Objekt durchzuführen. Dem Antragsteller solle zwar durch die Verlegung der einen Flurtür und den Einbau von Glastüren die Möglichkeit gegeben werden, mit den

Kunden in das andere Geschäftslokal zu gehen bzw. von einem Geschäftslokal in das andere zu blicken, es sollten jedoch die beiden Geschäftsräume nicht so verbunden werden, daß sie nur mehr als Einheit betrachtet werden könnten und ein getrennter Zugang zu dem zweiten Geschäftslokal nicht mehr möglich wäre.

Aus diesen Überlegungen heraus sei der Einreichplan mit dieser Einschränkung zu genehmigen gewesen.

Der Antrag, den Antragsgegnern aufzutragen, die für die baubehördliche Bewilligung erforderliche Zustimmung zu erteilen, müsse zurückgewiesen werden. Das Verfahren außer Streitsachen sei dafür nicht zulässig. Im Verfahren außer Streitsachen habe das Gericht eine Änderung, die beantragt werde, zu genehmigen oder die beantragte Änderung abzuweisen. Durch die Genehmigung des Gerichtes werde die Zustimmung der übrigen Miteigentümer ersetzt und diene diese Genehmigung als Zustimmung zur Einreichung bei der Baubehörde. Eine eigene Verpflichtung könne im Außerstreitverfahren nicht ausgesprochen werden. Der Auftrag zur Unterfertigung eines Planes oder zur Zustimmung könne nur im streitigen Verfahren erfolgen, wobei dieses Streitverfahren bei Genehmigung des Planes durch den Außerstreitrichter nicht mehr notwendig sei.

Während der Antragsteller den erstgerichtlichen (Sach-)Beschluß unangefochten ließ, erhoben die Dritt- bis Siebent- und Neunt- bis Achtzehnt-Antragsgegner dagegen insoweit Rekurs, als auch die Versetzung der Tür zwischen dem Geschäftslokal top.Nr. 2 und dem Hausflur (lit. a der vom Antragsteller beantragten baulichen Änderungen) genehmigt wurde.

Das Rekursgericht wies den gesamten Antrag des Antragstellers aus folgenden Erwägungen ab:

Entgegen der Meinung des Erstgerichtes sei die für baubewilligungspflichtige Maßnahmen durch die Bauordnung in der Regel vorgeschriebene Zustimmung aller Miteigentümer durch den Beschluß des Außerstreitrichters erzwingbar; sie werde durch diesen Beschluß im Zusammenhalt mit § 367 Abs.1 EO ersetzt (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 10 zu § 13 WEG; MietSlg. 33.511/29, 34.533/4), wobei es keinen Unterschied ausmache, ob es in dem den Exekutionstitel (Urteil, Sachbeschluß) begehrenden Antrag heiße, die Antragsgegner seien schuldig, einer genau angeführten Baumaßnahme zuzustimmen oder den betreffenden Einreichplan zu unterfertigen (vgl. MietSlg. 33.511/29). Die Verweigerung des außerstreitigen Rechtsweges für die Erlangung der Zustimmung der Antragsgegner zum Bauansuchen des Antragstellers entbehre somit jeder Grundlage. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes gehe es auch nicht an, die Antragsgegner hinsichtlich der bautechnischen Einwände auf die zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Vorschreibungen der zuständigen Baubehörde und auf die Wahrung ihrer Interessen im Bauverfahren oder darauf zu verweisen, daß sie den Antragsteller auf Grund dessen Erklärungen im gegenständlichen Verfahren erforderlichenfalls im Klagewege in Anspruch nehmen könnten (vgl MietSlg. 33.511/29).

Rechtliche Beurteilung

Die Antragsgegner wendeten sich zu Recht gegen die vom Antragsteller beabsichtigte Verbindung der beiden durch den Hausflur getrennten Geschäftslokale. Bei der Prüfung, ob schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer in einem Ausmaß beeinträchtigt würden, das die beabsichtigte Änderung unzulässig mache, sei nicht von der im einzelnen zugesagten Benützungsform der beiden Geschäftslokale, sondern von der durch die Änderung erst möglichen typischen Benützungsform auszugehen (vgl. MietStlg. 33.468 und 5 Ob 114/85). Daß beide Geschäftslokale jeweils über einen Eingang von der Straße her verfügten, mache entgegen der Meinung des Erstgerichtes die Widmung der Geschäftslokale zur getrennten Benützung deutlich. Der Kundenverkehr werde also schon nach der baulichen Ausgestaltung - anders als bei einem nur über den Hausflur zu erreichenden Geschäftslokal oder einer Wohnung, in der etwa eine Anwaltskanzlei geführt oder eine Arztpraxis ausgeübt werde - über den Eingang direkt von der Straße her abgewickelt. Dafür, daß an einen regelmäßigen Kundenverkehr zwischen den beiden Geschäftslokalen über den gegenüber der Straße durch eine Gegensprechanlage abgesicherten Hausflur ursprünglich nicht gedacht gewesen sei, spreche auch die vom Erstgericht als "technisch völlig verfehlt" angesehene Anbringung der Flurtüren, deren Benützung durch die Schwingtüre im Hausflur behindert sei. Damit stelle sich das beabsichtigte Versetzen der Tür zwischen Geschäftslokal und Hausflur nicht als Anpassung an eine dem Wohnungseigentümer des Geschäftslokals zustehende Benützungsart, sondern - im Zusammenhang gesehen - als eine zur Zusammenlegung der beiden Geschäftslokale führende bauliche Veränderung dar, die die Abwicklung des gesamten Kunden- und Warenverkehrs des Geschäftslokals top.Nr. 1 über den Hausflur zur Folge hätte. Auch wenn der Antragsteller im Geschäftslokal top.Nr. 1 nur jene Waren feilbieten wolle, die von den Kunden seltener verlangt würden, sei die Widmungsänderung auf eine

solche Benützungsform nicht beschränkt. Die geplante Widmungsänderung würde daher die schutzwürdigen Interessen der Antragsgegner, den Hausflur ungehindert benützen zu können, in einem unzumutbaren Ausmaß beeinträchtigen.

Sei das Begehren auf Unterfertigung eines bestimmten Bauplanes oder auf Zustimmung zu ganz bestimmten Änderungen gerichtet, so stellten einzelne Baumaßnahmen oder Änderungen kein Teilbegehren dar, solange der Antragsteller dies nicht durch entsprechende Aufgliederung im Teilbegehren oder durch entsprechende Eventualbegehren unmißverständlich zum Ausdruck bringe (vgl. Fasching, Kommentar III 650; EvBl. 1966/521 = JBl. 1967, 30; EvBl. 1970/111 = RZ 1970, 80; NZ 1970, 41). Dadurch, daß der Antragsteller ausdrücklich ausgeführt habe, eine Teilbewilligung sei für ihn nicht von Interesse, der Umbau sei nur in der gesamten Konzeption für ihn sinnvoll, werde unmißverständlich eine Ablehnung von Teil- oder Eventualbegehren zum Ausdruck gebracht. Jede Teilbewilligung würde ein aliud und nicht ein minus gegenüber dem vollständigen Begehren darstellen. Der untrennbare Sachzusammenhang hindere aber auch jede Teilrechtskraft (vgl. NZ 1970, 41 u.a.). Es sei daher der gesamte Antrag abzuweisen gewesen.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß dem Rekurs der Dritt- bis Siebent- und Neunt- bis Achtzehnt-Antragsgegner nicht Folge gegeben und der erstinstanzliche Sachbeschluß wiederhergestellt werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Dritt- bis Siebent- und Neunt- bis Achtzehnt-Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Der Revisionsrekurs ist teilweise berechtigt.

Im Recht ist der Antragsteller mit der Ansicht, daß das Rekursgericht durch die gänzliche Abweisung seines Antrages unzulässigerweise den Rekursantrag der Dritt- bis Siebent- und Neunt- bis Achtzehnt-Antragsgegner, in Abänderung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses die Versetzung der Tür zwischen dem Geschäftslokal top.Nr. 2 und dem Hausflur nicht zu genehmigen, überschritten und dadurch gegen die im übrigen eingetretene Teilrechtskraft des erstgerichtlichen (Sach-)Beschlusses verstoßen hat. Aus dem eingangs wiedergegebenen erstinstanzlichen Vorbringen des Antragstellers geht hervor, daß dieser die Zulässigerklärung (Genehmigung) einzelner, voneinander trennbarer baulicher Änderungen sowie die Zustimmung der Antragsgegner hiezu begehrte und zuletzt auch unmißverständlich zum Ausdruck brachte, eine Teilstattgebung des Antrages sei für ihn sinnvoll, die Versetzung der Tür (lit. a) und die Veränderung der zur Straße führenden Tür zum Geschäftslokal top.Nr. 1 (lit. c) seien nicht so wesentlich. Es kann daher keine Rede davon sein, daß zwischen dem unangefochten gebliebenen Teil und dem mit Rekurs angefochtenen Teil der erstgerichtlichen Entscheidung ein untrennbarer Zusammenhang bestünde, der den Eintritt einer Teilrechtskraft verhindern und das Rekursgericht zu Überschreitung des Rekursantrages berechtigen würde. Dem Rekursgericht kann auch nicht darin gefolgt werden, daß im gegenständlichen Fall jede Teilbewilligung ein aliud und nicht ein minus gegenüber dem vollständigen Begehren darstellen würde.

Nicht im Recht ist der Antragsteller jedoch, wenn er die Auffassung des Rekursgerichtes bekämpft, das beabsichtigte Versetzen der Tür zwischen dem Geschäftslokal top.Nr. 2 und dem Hausflur würde - im Zusammenhang gesehen - eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner im Sinne des § 13 Abs.2 Z 1 WEG zur Folge haben. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, daß der Hinweis auf die - wesentliche (MietSlg. 36.614, 5 Ob 60,61/85) - Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer erkennen läßt, daß auf den Einzelfall abzustellen ist und alle in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind, wobei es auch auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft ankommen kann (MietSlg. 33.466/29, 35.606, 5 Ob 60,61/85 u.a.). Zu 5 Ob 114/85 wurde, worauf schon das Rekursgericht Bezug genommen hat, dargelegt, daß der Beurteilung die mit der angestrebten Änderung erfahrungsgemäß typischerweise verbundenen Beeinträchtigungen der übrigen Miteigentümer zugrundezulegen sind. Es ist zwar richtig, daß die dem allgemeinen Gebrauch dienenden Teile der Liegenschaft, wie insbesondere Stiegenhäuser und Flurgänge, nicht nur von den einzelnen Wohnungseigentümern selbst (sowie ihren Familienangehörigen und Bediensteten), sondern auch von Kunden (und Lieferanten) eines Geschäftsinhabers, Klienten eines Freiberuflers, Patienten eines Arztes, Mitgliedern eines Vereines usw. benützt werden dürfen. Hier fällt aber entscheidend ins Gewicht, daß der mit den beiden Geschäftslokalen verbundene Kunden- und Warenverkehr bisher nach der vorhandenen Ausgestaltung des Hauses (von außen nur mit Schlüssel oder über eine Gegensprechanlage benützbare Hauseingangstür, je ein Eingang in die Geschäftslokale von der Straße her, insbesondere wegen der Lage und Betätigungsmöglichkeit der Doppelschwingtür

schwierige Benützbarkeit der vom Geschäftslokal top.Nr. 2 in den Hausflur führenden Tür) typischerweise nicht über den Hausflur, sondern über die straßenseitigen Geschäftseingänge abzuwickeln war, während die vom Antragsteller unter lit. a angestrebte Versetzung der vom Geschäftslokal top.Nr. 2 in den Hausflur führenden Tür auf die Höhe der korrespondierenden Tür vom Geschäftslokal top.Nr. 1 in den Hausflur erklärtermaßen dazu dienen soll, daß die Kunden, die das Geschäftslokal top.Nr. 2 durch den Straßeneingang betreten haben, den Hausflur durchquerend (ohne durch die Hauseingangstür abgehalten zu werden) bequemer in das Geschäftslokal top.Nr. 1 gelangen können. Die vom Antragsteller angestrebte Änderung würde

typischerweise - auf die von ihm (unverbindlich) zugesagte Benützungsform kann, wie gesagt, nicht abgestellt werden - wenn schon nicht zur Abwicklung des gesamten Kunden- und Warenverkehrs des Geschäftslokals top.Nr. 1 über den Hausflur, so doch zu einer wesentlich intensiveren Benützung des Hausflurs durch Kunden und Lieferanten sowie zu der Möglichkeit führen, daß hausfremde Personen, ohne durch die Hauseingangstür in irgendeiner Weise daran gehindert zu werden, in das Stiegenhaus gelangen können. Das genügt für die Annahme einer unzumutbaren Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner. Darauf, daß die Antragsgegner auch noch nach Durchführung der vom Antragsteller angestrebten baulichen Änderung die Möglichkeit hätten, an einer anderen Stelle des Hausflurs vorübergehend Gegenstände abzustellen, kommt es daher nicht mehr an. Wie zu entscheiden wäre, wenn der Antragsteller die in Rede stehende bauliche Änderung unter der verbindlichen Zusage einer Zurückversetzung der Toranlage mit Gegensprechanlage derart, daß seine Kunden vor dieser Anlage durch den Flur gehen können, anstrebte, braucht nicht erörtert zu werden, da der Antragsteller eine solche verbindliche Zusage nicht gemacht hat.

Es war daher dem Revisionsrekurs teilweise Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Anmerkung

E09198

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00136.86.0916.000

Dokumentnummer

JJT_19860916_OGH0002_0050OB00136_8600000_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