jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/2/18 5Ob60/85 (5Ob61/85)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1986

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.Warta, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin U*** Wohnbaugesellschaft mbH, Grabenbauernweg 28 a, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Berndt Sedlazeck, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Anna S***, Liegenschaftseigentümerin, Guggenbichlerstraße 8, 5020 Salzburg, 2.) Peter K***, Liegenschaftseigentümer, Mayrwiesweg 33, 5023 Salzburg, 3.) Dr. Jürgen H***, Rechtsanwaltsanwärter, 4.) Erhard D***, Liegenschaftseigentümer,

5.) Eva K***, Liegenschaftseigentümerin, 6.) Dipl.Ing. Hermann T***, Techniker, und 7.) Roswitha T***, Hausfrau, die unter 3.) bis

7.) genannten Antragsgegner Guggenbichlerstraße 8, 5020 Salzburg, der 3.Antragsgegner vertreten durch Dr. Nikolaus Vogler, Rechtsanwalt in Salzburg, die übrigen Antragsgegner vertreten durch Dr. Richard Menapace, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Duldung und Zustimmung nach § 13 WEG 1975, infolge Revisionsrekurses des 3. Antragsgegners sowie der übrigen Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgerichtes vom 24.April 1985, GZ 33 R 147, 148/85-32, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 29.Juni 1984, GZ 11 Nc 5/79-25, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin erwarb mit Kaufvertrag vom 27.Februar 1975 die Liegenschaft EZ 2803 KG Aigen, für die die Voreigentümerin eine Bewilligung zur zweigeschoßigen Verbauung erwirkt hatte. Auf dieser Liegenschaft errichtete sie die Wohnanlage Guggenbichlerstraße 8, wobei sie schon bei Erwerb der Liegenschaft die Absicht hatte, auch das Dachgeschoß des Wohnhauses auszubauen und dort Wohnungen zu errichten. In der Folge verkaufte sie den Antragsgegnern und anderen Interessenten Mieteigentumsanteile dieser Liegenschaft verbunden mit

Wohnungseigentum. Zur Zeit des Schlusses der Verhandlung erster Instanz war die Antragstellerin zu 332/2134-Anteilen Miteigentümerin dieser Liegenschaft; mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr. 13 verbunden, zu der auch das Dachgeschoß des Hauses (akzessorisches Wohnungseigentum) gehört.

Mit zwei im März 1979 beim Erstgericht erhobenen und zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Anträgen begehrte die Antragstellerin nach den §§ 26, 13 Abs. 2 WEG 1975 als Mit- und Wohnungseigentümerin der Wohnung top.Nr. 13, die Antragsgegner zur ungeteilten Hand zu verhalten, bestimmt angeführte Baumaßnahmen zu dulden und im Verfahren des Magistrates Salzburg zur Zahl IX/2-9856/78 über ihren Antrag auf Abänderung der Bauplatzerklärung für bestimmt genannte Grundparzellen der gemeinsamen Liegenschaft zu diesen Baumaßnahmen als Miteigentümer schriftlich ihre Zustimmung zu erklären. Bei diesen Baumaßnahmen handelt es sich um folgende Arbeiten:

a) Liefern und Einbauen von 6 Stück Dachflächenfenstern samt Herstellen des Dachanschlusses;

b) Liefern und Aufstellen der Zwischenwände als Ständerwand mit Rigipsplatten sowie Einbauen der Holztürstöcke und Türblätter;

c) Liefern und Montieren der Holzzwischendecke auf den Zangen des Dachstuhles aus fertiger Holzverschalung und Wärmeisolierung;

d) Verlegen der Elektroinstallationsrohre in den Rigips-Zwischenwänden und den bereits vorhandenen Mauerteilen;

e) Montage der Heizkörper an die bereits bestehenden Installationen;

f)

Verlegen der Fliesen in den Bädern und WCs mit Klebemörtel;

g)

Ausführung der Maler- und Anstreicherarbeiten;

h)

Feinmontage der sanitären Einrichtungsgegenstände und

i)

Verlegen der Fußbodenbeläge in den einzelnen Räumen. Zur Begründung dieses Antrages führte die Antragstellerin im wesentlichen aus, sie habe von Anfang an die Wohnanlage so geplant, daß die Umwandlung des Dachgeschoßes in zwei Wohnungen mit geringem Aufwand möglich sei. Die Wohnungen seien bis auf die Innenwände und die Dachflächenfenster fertig und auch schon als zur Wohnung top.Nr. 13 gehörig parifiziert. Der Ausbau sei ohne Einsatz von großen Baumaschinen und ohne spürbare Belastung der Mitbewohner möglich. Zum Unterschied von früher bestehe nunmehr die Aussicht, den Ausbau des Dachgeschoßes in Wohnungen zu erreichen; dazu seien aber die Zustimmungserklärungen der Antragsgegner erforderlich. Die Antragsgegner seien vorerst mit dem Ausbau des Dachgeschoßes einverstanden gewesen, sie verweigerten nun aber ihre Zustimmung zu diesem Vorhaben. Da schutzwürdige Interessen der Antragsgegner nicht beeinträchtigt würden, müsse gemäß § 13 WEG 1975 die Zustimmung erteilt werden.

Die Antragsgegner begehrten die Abweisung des Antrages. Die Baubewilligung sei nur für zwei Geschoße, nicht auch für den Dachbodenausbau erteilt worden. Die Anlage sei auch nur mit 14 Wohnungen angepriesen worden. Eine Zustimmung zum Dachbodenausbau sei von ihnen nicht gegeben worden, es sei auch keine Vereinbarung über die Zulässigkeit des künftigen Ausbaues des Dachgeschoßes zustandegekommen. Der Drittantragsgegner brachte darüber hinaus vor, die Absicht des Dachbodenausbaues nicht gekannt zu haben. Die übrigen Antragsgegner behaupteten weiters noch, die Ablehnung dieses Vorhabens der Antragstellerin durch die Baubehörde gekannt und sich auf die Unmöglichkeit des Dachgeschoßausbaus verlassen zu haben. Der Antrag verletze ihre schutzwürdigen Interessen. Eine der geplanten Wohnungen liege direkt über jener des Drittantragsgegners, der sein Interesse auf eine Wohnung im obersten Geschoß gerichtet habe. Bei sämtlichen Wohnungen trete ein Wertminderung ein, wenn im Haus 16 statt 14 Wohnungen bestünden. Wenn durch den Ausbau die Wohndichte steige, werde die Wohnqualität verringert. Die

Parifizierung müßte geändert werden. Die geplanten Fenster im Dach bedeuteten eine Zerstörung des Landhausstiles. Es fehle auch ein wichtiges Interesse der Antragstellerin, weil dieses nur in Spekulation bestehe. Das Erstgericht wies den Antag ab. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen folgende Feststellungen:

Die Antragstellerin beantragte am 15.Februar 1977 beim Amt für Planungsbegutachtung der Stadt Salzburg die Bewilligung des Einbaues von 3 Wohneinheiten in das Dachgeschoß. Dieser Antrag blieb erfolglos. Am 15.Juni 1977 stellte sie beim Magistrat der Stadt Salzburg den Antrag auf Änderung der Ausnahmegenehmigung der Liegenschaft aus der Grünzone auf 2 1/2-Geschoße. Dieser Antrag wurde vom Planungsausschuß am 7.September 1977 abgelehnt. Die dagegen erhobene Vorstellung zog die Antragstellerin am 14.Juli 1978 zurück. Schließlich beantragte sie am 28.November 1978 beim Magistrat Salzburg - in Abänderung der Bauplatzerklärung für das Wohnhaus Guggenbichlerstraße Nr. 8 - die Genehmigung des teilweisen Ausbaues des Dachgeschoßes mit 50 %. Auf dem diesem Antrag angeschlossenen Grundbuchsauszug vermerkte die Antragstellerin in der zweiten Abteilung des Gutsbestandsblattes, daß die Einverständniserklärungen der Miteigentümer vorliegen. Mangels Vorlage der von der Behörde verlangten Vollmachten der übrigen Liegenschaftsmiteigentümer durch die Antragstellerin wurde dieses Verfahren bisher noch nicht erledigt.

Im Rahmen der Vorbegutachtung der Baueinreichung durch das Amt für Planungsbegutachtung wurde zur Verbesserung der Architektur im übergroßen, holzverschalten Giebelfeld des Wohnobjektes zur Auflösung und Gliederung des Giebeldreieckes die Einfügung von Glasflächen empfohlen, im Gutachten jedoch ausdrücklich festgehalten, daß die Anordnung dieser Fenster nicht berechtigte, das Dachgeschoß für Wohnzwecke auszubauen. In den Prospekten über die gegenständliche Wohnanlage wurden diese Fensterflächen bei den Objekten eingezeichnet. Die Wohnanlage an sich wurde als Bau am Rande der Grünzone auf einem neu geschaffenen Bauplatz als gediegene und individuelle Wohnanlage mit nur 14 Wohnungen und 9 Einzelgaragen beschrieben. Von den Wohnungswerbern hat sich u.a. Dr. H*** vor Ankauf mit den Plänen und den Bauakten auseinandergesetzt; er war dabei zur Überzeugung gekommen, daß ein Ausbau des Dachgeschoßes aus rechtlichen Gründen für die Antragstellerin nicht möglich sein werde. Von der Antragstellerin selbst wurde das Objekt immer nur mit 14 Wohnungen angeboten; die bewilligten Pläne waren die Grundlage der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge. Tatsächlich wurde beim Bau der Anlage das Dachgeschoß bereits baulich so vorbereitet, daß die Trennwände entsprechend dem Plan (Beilage B) errichtet wurden. Die Aussparungen für die vorgesehenen Fensterflächen sind bereits vorgesehen bzw. einbaufertig. Der nördliche Dachboden weist auf der Ostseite für zwei Fenster Sparrenwechsel auf, die westliche Dachhälfte solche für drei Fenster. Die Zuleitungen für die Sanitäreinrichtungen sind bereits vorhanden, ebenso der Estrich. Der südliche Dachbodenteil enthält auf der Westseite für fünf Fenster Sparrenwechsel und auf der Ostseite solche für zwei Fenster. Auch dort ist der Estrich vorhanden und sind die Trennwände entsprechend eingefügt. Um die beiden Dachwohnungen auszubauen, sind die im Antrag angeführten Arbeiten erforderlich. Der Ausbau der beiden Dachwohnungen würde die Geschoßflächenzahl von derzeit 0,67 auf 0,9 erhöhen. Der Einbau von Dachfenstern würde zu einer architektonischen Änderung führen, die einer architektonischen Begutachtung und baubehördlichen Bewilligung bedürfte. Mag. Evelyn K*** und Franziska M*** haben als Miteigentümer dem Antrag zugestimmt.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß der gewünschte Ausbau des Dachgeschoßes einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer darstelle. Die Wohnfläche werde um rund 210 m 2 erhöht; mit dieser Vergrößerung gingen bauliche Veränderungen in der Form Hand in Hand, daß das äußere Erscheinungsbild durch 6 weitere Dachfenster verändert werde. Zwei weitere Wohnungen führten zu einem erhöhten Anfall an Abwässern und an allen übrigen Belastungen, die mit der Benützung einer Wohnung verbunden seien. Es erhöhe sich auch der Bedarf an Parkflächen und somit auch der damit verbundene Verkehr. Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge und änderte die erstgerichtliche Entscheidung im Sinne der vollinhaltlichen Stattgebung des Antrages mit dem Ausspruch ab, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 300.000 S übersteigt.

Bei der rechtlichen Beurteilung der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen ging das Rekursgericht davon aus, daß bei der nach § 13 Abs. 2 WEG vorzunehmenden Prüfung der schutzwürdigen Interessen der Miteigentümer - trotz der Anordnung des § 2 Z 5 AußStrG, wonach von Amts wegen alle Umstände zu untersuchen seien, die auf die richterliche Verfügung Einfluß hätten - darauf abgestellt werden müsse, welche Interessen die Parteien im vorliegenden Verfahren ins Treffen geführt und als gefährdet bezeichnet hätten. Das Interesse enthalte ein subjektives Element, das eine Beachtung nur dann ertrage, wenn dies der prozessualen Vorgangsweise des Interessierten entspreche. Es sei dem

Gericht im vorliegenden Verfahren verwehrt, Interessen dort zu vermuten, wo sie die Parteien nicht behaupteten. Die rechtliche Prüfung müsse daher auf die Gefährdung und Schutzwürdigkeit der Interessen abgestellt werden, die im Verfahren erster Instanz aus dem Vorbringen der Antragsgegner hervorgingen; für den Rekurs und die Rekursbeantwortung gelte Neuerungsverbot (§ 26 Abs. 2 WEG in Verbindung mit § 37 Abs. 3 Z 16 MRG). Grundsätzlich spreche das Gesetz dem Wohnungseigentümer das Recht zu, an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung Änderungen einschließlich Widmungsänderungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Dachboden, dessen Ausbau betrieben werde, sei Teil des Wohnungseigentums der Antragstellerin. § 13 WEG regle die Rechte und Pflichten der Miteigentümer bei Änderungen ihrer Wohnung. Da sich die Regelung zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber nach der Systematik des Gesetzes an anderer Stelle finde (§§ 23 ff), sei bei der Anwendung des § 13 WEG all das unbeachtlich, was die Parteien über das Verhalten bei Verkauf und Kauf der Eigentumswohnungen behaupteten. Die Frage, inwieweit die Käufer mit einem Dachgeschoßausbau hätten rechnen müssen und allenfalls einverstanden gewesen seien, sei durch das bisherige Verfahren nicht erschöpfend aufgeklärt. Aus diesem Grund sei auch die im Rekurs bekämpfte Feststellung des Erstgerichtes, die Anlage sei immer nur mit 14 Wohnungen angeboten worden, unbeachtlich und es könne dahingestellt bleiben, ob sie eine ausreichende Beweisgrundlage habe. Die Rechte der Antragstellerin aus § 13 WEG seien nicht deshalb geringer als die eines anderen Wohnungseigentümers, weil die Antragstellerin auch Wohnungseigentumsorganisator gewesen sei. Aus dem Verfahren 8 Cg 170/84 Landesgericht Salzburg ergebe sich im übrigen, daß die Antragstellerin ihr Miteigentum verkauft habe, sodaß materiell die Folgen der Entscheidung auch den Käufer träfen. Da diese Veräußerung aber nach Schluß der Verhandlung erfolgt sei (Verkauf am 17.Oktober 1983), sei er für die Antragslegitimation unbeachtlich. Das Recht des Wohnungseigentümers auf Änderungen seiner Wohnung finde seine Grenze in einer Schädigung des Hauses und in einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer. Eine Schädigung des Hauses sei weder nach den Behauptungen noch nach dem Beweisergebnis gegeben. Die schutzwürdigen Interessen der anderen Miteigentümer würden vom Gesetzgeber beispielsweise aufgezählt: Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses und von anderen Sachen. Daraus sei zu ersehen, daß die Interessen nur dann schutzwürdig seien, wenn sie ein Gewicht haben, das ungefähr dem entspreche, welches den Beispielen des Gesetzgebers zukomme. Nicht alle Interessen seien daher schon schutzwürdig. Die Antragsgegner sähen eine Beeinträchtigung ihrer Interessen in folgenden Umständen: Die Parifizierung müsse geändert werden, die Wohnungen würden im Wert vermindert, die Wohnqualität sinke mit steigender Wohndichte, die Fenster im Dach wären dem Landhausstil abträglich und der Drittantragsgegner hätte nach dem Ausbau eine Wohnung über der eigenen. Daß eine geplante bauliche Veränderung eine Veränderung der Nutzwerte nach sich ziehen würde, stelle nach der Rechtsprechung keinen empfindlichen Eingriff in die Sphäre der übrigen Miteigentümer dar (MietSlg. 33.467, 30.561 u.a.). Die Umparifizierung führe gemäß § 4 WEG zu einem Wertausgleich und habe auch eine höhere Beteiligung an den Betriebskosten zur Folge, was wiederum die Antragsgegner entlaste. Ein Einfluß des Dachausbaues auf den Wert der Wohnungen dadurch, daß das Haus 16 statt 14 Wohnungen erhielte und dadurch, daß die Wohnung des Drittantragsgegners dann eine Wohnung über sich habe, sei im Verfahren erster Instanz nicht geprüft worden. Es sei jedoch davon auszugehen, daß eine solche Änderung nicht die Bedeutung habe, schutzwürdig zu sein. Wie oben ausgeführt, müsse die rechtliche Beziehung Verkäufer zu Käufer hier ausgeklammert werden. Der Gesetzgeber fördere das Neuschaffen von Wohnraum und maßregle das Leerstehen von Räumen, die Wohnung sein könnten (vgl. Mietrechtsgesetz); es gebe auch außerhalb des Wohnungseigentumsgesetzes keinen geschützten Anspruch darauf, daß die Zahl der Mitbewohner gering bleibe. Die Interessen, die durch das Entstehen zusätzlicher Wohnungen im Nahbereich und durch eine Steigerung der Wohndichte berührt würden, würde in der Rechtsordnung nicht geschützt, soweit sie nicht in Bau- und Raumordnungsvorschriften Schutz fänden, wie er aber hier ohnedies durch das noch ausstehende behördliche Verfahren gewährleistet sei. Das weitere Anbringen von Dachfenstern (eines sei bereits vorhanden) stelle keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses dar. Allerdings sei richtig, daß durch die zusätzlichen Dachfenster auch gemeinsame Teile des Hauses in Anspruch genommen werden (Dach), sodaß nach § 13 Abs. 2 Z 2 WEG die Änderung einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen müsse. Dazu habe die Antragstellerin im Verfahren erster Instanz vorgebracht, die Planung sei stets auf den Dachausbau angelegt gewesen und der Dachausbau sei so weit fortgeschritten, daß nur noch geringer Arbeitsaufwand notwendig sei, die Wohnungen zu schaffen. Daß die Verweigerung existenzbedrohend sei, sei als Neuerung im Rekurs unbeachtlich. Ein wichtiges Interesse der antragstellenden Partei liege jedoch vor, den weitgehend als Wohnung vorbereiteten Dachraum als Wohnung zu nutzen, weil sonst diese Vorbereitungen eine Fehlinvestition wären und erheblicher, wohnfähiger Raum

ungenutzt bliebe. Die Zulässigkeit der Baumaßnahme sei von einer billigen Abwägung aller Interessen abhängig. In die Interessenabwägung seien also nicht nur die Interessen der Antragsgegner, sondern auch jene der Antragsteller einzubeziehen (EvBl. 1982 Nr. 60). Die Interessenabwägung führe dazu, daß der geplante Ausbau berechtigt sei. Die Interessen der Antragsgegner würden durch die Vorschriften der Bautechnik und der Raumordnung, die in den verwaltungsbehördlichen Verfahren entscheidend sein werden, ausreichend gewahrt. Dem Rekurs sei daher Folge zu geben gewesen.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richten sich die Revisionsrekurse des Drittantragsgegners und der übrigen Antragsgegner, gestützt auf den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, das Rechtsmittel des Drittantragsgegners zu dem auch noch auf jenen der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens mit dem Antrag, den Beschluß des Rekursgerichtes im Sinne der Wiederherstellung der erstgerichtlichen Entscheidung abzuändern. Der Drittantragsgegner stellte hilfsweise auch noch einen Aufhebungsantrag.

Die Antragstellerin beantragte in ihren Revisionsrekursbeantwortungen, den Revisionsrekursen keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurse sind nach der abschließenden von der Zivilverfahrens-Novelle 1983 unberührt gebliebenen Regelung des § 37 Abs. 3 Z 18 MRG in Verbindung mit § 26 Abs. 2 WEG 1975 unabhängig von der vom Rekursgericht vorgenommenen Bewertung zulässig (35.437/33; 36.514 u.a.). Sie sind auch berechtigt. Sämtliche Antragsgegner wiederholen in ihren Revisionsrekursen den Standpunkt, der von der Antragstellerin beabsichtigte Ausbau des Dachgeschoßes hätte zu unterbleiben; sie wenden sich dabei sowohl gegen die Annahme des Rekursgerichtes, dem Ausbau stünden keine wichtigen Interessen der Antragsgegner entgegen, als auch gegen die Ansicht dieses Gerichtes, die geplante Änderung diene einem wichtigen Interesse der Antragstellerin.

Die Vorinstanzen haben zutreffend erkannt, daß die Berechtigung des Antrages nach§ 13 Abs. 2 WEG 1975 zu beurteilen ist.

§ 13 Abs. 2 erster Halbsatz WEG spricht aus, daß der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich der Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt ist. Erst im folgenden wird dieses Recht Einschränkungen unterworfen, die umso weitergehen, je massiver der Eingriff in fremden Rechtsbereich in Erscheinung tritt, und danach unterschieden, daß sich die Änderung nur an der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit vollzieht (Z 1), daß für die Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft (Z 2) oder gar auch solche Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden sollen, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen (Z 3). Da es hier um eine Änderung geht, die nicht nur im (akzessorischen) Wohnungseigentum der Antragstellerin befindliche Räumlichkeiten betrifft, vielmehr auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt, hätte der Dachbodenausbau samt Widmungsänderung jedenfalls dann zu unterbleiben, wenn er eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer zur Folge hätte, also etwa eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen mit sich brächte (§ 13 Abs. 2 Z 1 WEG) oder wenn er weder der Übung des Verkehrs entspräche noch einem wichtigen Interesse der Antragstellerin diente (§ 13 Abs. 2 Z 2 WEG). Daß mit dem Dachbodenausbau eine Schädigung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen verbunden wäre, wurde von den Antragsgegnern nicht behauptet und ist im Verfahren auch nicht hervorgekommen. Wohl aber haben die Antragsgegner dem Antrag die Behauptung entgegengesetzt, daß der Ausbau des Dachgeschoßes eine wesentliche Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen zur Folge habe, er aber auch die äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtige.

§ 13 Abs. 2 Z 1 WEG zählt demonstrativ Kriterien auf, die eine Änderung unzulässig machen, gleichgültig welche Teile der Liegenschaft davon betroffen werden (MietSlg. 30.561/28, 33.466/29, 35.606 u.a.) und überläßt dem Richter einen weiten Wertungsspielraum (Faistenberger-Barta-Call, Komm. zum WEG 1975, 327; Meinhart, WEG 1975, 130). Die beispielhaft angeführten Hinderungsgründe lassen aber erkennen, daß nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer der Änderung entgegensteht, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, die die Interessen der anderen Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen läßt, daß das Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers über Änderungen der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zurückzustehen hat. Der Oberste Gerichtshof hat in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, daß die dem Wohnungseigentum eigene Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen ebenso wie ein

zumutbares Maß an wechselseitiger Toleranz das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen den Miteigentümern bei der Ausübung des Nutzungsrechtes an den im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten und der Duldung der damit für die anderen Miteigentümer verbundenen und im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlichen nachteiligen Auswirkungen prägen (MietSlg. 36.612; 5 Ob 20/84 - insoweit unveröffentlicht). Unter diesem Gesichtspunkt sind somit die von den Antragsgegnern dem Antrag entgegengesetzten Auswirkungen der beabsichtigten Bau- und Wimungsänderung zu betrachten.

Als Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen wird von den Antragsgegnern geltend gemacht, daß die Schaffung von zwei weiteren Wohnungen eine Änderung der Parifizierung notwendig machen würde, vor allem aber eine "gewaltige" Minderung des Verkehrswertes ihrer Wohnungen zur Folge hätte und auch eine "extreme" Minderung der Wohnqualität darstellen würde. Das derzeit bestehende Wohnhaus sei nämlich mit 14 Wohnungen bereits extrem und optimal ausgenützt; der geplante Ausbau bedeutete eine Steigerung der im Strukturplan für Aigen vorgesehenen Wohndichte (ausgedrückt durch die Geschoßflächenzahl) von 0,3 auf das Dreifache (0,9) und sei den Antragsgegnern damit unzumutbar. Eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses soll nach Ansicht der Antragsgegner darin liegen, daß 6 Dachflächenfenster eingebaut werden müßten und dadurch der bisher bestehende Landhausstil weitgehend beeintächtigt bzw. zerstört würde. Dieser Einbau der Dachflächenfenster entspreche auch nicht der Übung des Verkehrs, er diene auch nicht wichtigen Interessen der Antragstellerin, weil diese mit dem Projekt nur Spekulationen verfolge. Der Drittantragsgegner sah eine Beeinträchtigung seiner Interessen auch noch darin, daß er eine im letzten Geschoß liegende Wohnung erworben habe, nun aber Störungen durch eine über seiner Wohnung gelegene Wohnung ausgesetzt sei. Zu diesen nach Ansicht der Antragsgegner gegen die Bewilligung des Antrages sprechenden Auswirkungen der geplanten Änderungen ist grundsätzlich zu bemerken, daß ihnen von vornherein die Eignung, die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer wesentlich zu beeinträchtigen, an sich nicht abgesprochen werden kann. Da die Entscheidungen der Vorinstanzen dazu aber nur die Feststellung enthalten, daß die Wohnanlage 14 Wohnungen und 9 Einzelgaragen umfaßt, der Ausbau der beiden Dachwohnungen die Geschoßflächenzahl von derzeit 0,67 auf 0,9 und die Wohnf"äche um rund 210 m 2 erhöhen würde und der Einbau von Dachfenstern als architektonische Änderung anzusehen wäre, die einer architektonischen Begutachtung und baubehördlichen Bewilligung bedürfte, kann noch nicht gesagt werden, ob einzelne Auswirkungen des Umbaues in Verbindung mit der Widmungsänderung allein oder die Folgewirkungen in ihrer Gesamtheit so gravierend sind, daß sie den Antragsgegnern auch unter Bedachtnahme auf die unter Miteigentümern erforderliche Toleranz nicht zugemutet werden könnten.

Es entspricht der Lehre und Rechtsprechung, daß bei der hier vorzunehmenden Interessenabwägung stets auf den Einzelfall abzustellen und dabei auch die Benützungssituation der Gesamtliegenschaft zu berücksichtigen ist (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu § 13 WEG und die dort angeführte Rechtsprechung; MietSlg. 33.466/29; 35.606 u.a.). Es sind auch die einzelnen Änderungen nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Mit Recht weisen die Revisionsrekurswerber darauf hin, daß die von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen dafür nicht ausreichen.

Nach den bisherigen Feststellungen ist davon auszugehen, daß die Antragstellerin mit dem Ausbau des Dachbodens unter Inanspruchnahme der Dachkonstruktion und des Daches selbst eine Teilung ihrer Eigentumswohnung in drei selbständige Wohnungen anstrebt. Daß eine solche Teilung einer Eigentumswohnung nicht der Übung des Verkehrs entspricht, bedarf keiner weiteren Erörterung (vgl. MietSlg. 33.466/29) und wurde von der Antragstellerin auch nicht behauptet. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens der Antragstellerin ist daher von der mangelnden Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, vom Gegebensein wichtiger Interessen der Antragstellerin und von der billigen Abwägung aller Interessen abhängig.

Es entspricht weiters der Lehre und Rechtsprechung, daß nicht jede bauliche Veränderung, die eine Änderung der Nutzwerte nach sich zieht, schon einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer darstellt (vgl. Würth, aaO, Rdz 6 zu § 13 WEG; MietSlg. 30.561/28, 33.466/29 u.a.). In welchem Ausmaß der hier geplante Umbau und die damit verbundene Umwidmung eine Änderung der Nutzwerte zur Folge haben wird, läßt sich mangels entsprechender Feststellungen nicht einmal annähernd beurteilen. Dem Vorbringen der Parteien ist wohl zu entnehmen, daß der Dachboden bei der Nutzwertfeststellung als solcher berücksichtigt wurde, das Ausmaß des dabei zwischen Wohnräumen und anderen Räumlichkeiten berücksichtigten Wertunterschiedes wurde jedoch nicht

festgestellt. Es sind auch keine Feststellungen über die Nutzwerte der anderen Wohnungen und Garagen vorhanden, so daß auch noch nicht beurteilt werden kann, wie sich die Änderung im Bestand der Wohnung der Antragstellerin auf die Nutzwerte der übrigen Wohnungseigentumseinheiten auswirken würde.

Für die Beurteilung der Frage einer Beeinträchtigung der Interessen der Antragsgegner sowie der Interessenabwägung ist aber auch von entscheidender Bedeutung, ob und allenfalls in welchem Ausmaß die mit dem geplanten Um- und Ausbau verbundene Änderung der Benützungsverhältnisse zu einer Überlastung der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen und zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität infolge einer unzumutbaren Steigerung der Wohndichte und in der Folge davon zu einer erfaßbaren Verminderung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumseinheiten führen würde. Mit Recht weisen die Revisionsrekurswerber darauf hin, daß auch für die diesbezüglich unterschiedlich erfolgte rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen ein entsprechendes sachliches Substrat fehlt, eine Überprüfung der hier bekämpften Rechtsfragen ist somit noch nicht möglich.

Ob die Tatsache, daß nach Durchführung des geplanten Umbaues über der Wohnung des Drittantragsgegners eine weitere Wohnung vorhanden wäre, als eine dem Drittantragsgegner unzumutbare Beeinträchtigung seiner Interessen anzusehen wäre, läßt sich auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse ebenfalls noch nicht beurteilen. Dies wird wohl davon abhängen, ob die mit der Benützung einer selbständigen Wohnung verbundenen Immissionen und Beeinträchtigungen des Drittantragsgegners nach Art und Intensität derart von jenen abweichen, die mit der bisher schon möglich gewesenen Verwendung der bereits vorhandenen und im akzessorischen Miteigentum stehenden Räume verbunden waren (etwa infolge Schaffung weiterer geräuscherzeugender sanitärer Anlagen), daß sie als unzumutbare Belastung betrachtet werden müßten.

Die bisherigen Verfahrensergebnisse reichen aber auch nicht zur Klärung der Frage aus, ob der hier geplante Einbau der Dachfenster eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses darstellt, weil die diesbezügliche Beurteilung von den näheren Umständen der tatsächlichen Ausführung dieser Arbeiten und den damit verbundenen Veränderungen im Bereich des Daches abhängt und nicht allein davon, ob eine architektonische Begutachtung und baubehördliche Bewilligung dafür erforderlich ist.

Schließlich fehlt es auch noch an den tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen dafür, ob der beabsichtigte Dachausbau wichtigen Interessen der Antragstellerin dient. Daß die Antragstellerin den Ausbau des Dachbodens von Anfang an im Auge gehabt hat, zeigt ein solches Interesse allein nicht auf, zumal die Antragstellerin es unterlassen hat, sich bei Abschluß der einzelnen Wohnungseigentumsverträge der Zustimmung ihrer Vertragspartner zu einer späteren Umwandlung des Dachgeschoßes in zwei weitere Wohnungen zu versichern. In Ermangelung von Feststellungen über den Umfang der vom (ehemaligen) Wohnungseigentum der Antragstellerin umfaßten Teile der Liegenschaft sowie darüber, wie die Wohnung top.Nr. 13 tatsächlich genützt werden kann, läßt sich nicht beurteilen, ob die Antragstellerin - wie die Antragsgegner behaupten - mit dem Umbau tatsächlich bloß reine Spekulationsinteressen verfolgt.

Solange aber über all diese Fragen nicht Klarheit besteht, ist die hier notwendige Beurteilung und Abwägung der auf beiden Seiten bestehenden Interessen nicht möglich.

Das gegenständliche Verfahren erweist sich daher in bezug auf die aufgezeigten, in die Interessenbeurteilung einzubeziehenden Umstände als ergänzungsbedürftig. Die Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen ist somit unumgänglich.

Es mußte daher den beiden Revisionsrekursen Folge gegeben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Ergänzung des Verfahrens im aufgezeigten Sinn aufgetragen werden. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren allerdings auch noch darauf Bedacht zu nehmen haben, daß im Sinne der Bestimmung des § 26 Abs. 2 Z 5 WEG allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben sein wird, falls dies bisher noch nicht geschehen sein sollte (siehe die im Grundbuchsauszug aufscheinenden Wohnungseigentümer Rotraud C*** hinsichtlich der Wohnung top.Nr. 5 und der Garage Nr. 3, Ulrike F*** bezüglich Wohnung top.Nr. 14, Mag. Angelika S*** hinsichtlich Wohnung top.Nr. 11, Irmgard A*** bezüglich Wohnung top.Nr. 7 und Elisabeth I*** in Ansehung der Wohnung top.Nr. 3 und der Garage top.Nr. 9, Adel G***-A***, Wohnung top.Nr. 13).

Anmerkung

E07786

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00060.85.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19860218_OGH0002_0050OB00060_8500000_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