

# TE OGH 1985/9/10 5Ob68/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.09.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Hofmann, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin A B C D E

F, Klagenfurt, Kempfstraße 8, vertreten durch Dr.Hans Primus, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die Antragsgegner

1.)

Wilfriede G, Hausfrau, Widmannngasse 28, 9500 Villach,

2.)

Gudrun H, Hausfrau, Widmannngasse 28, 9500 Villach,

3.)

Herta I, Hausfrau, Widmannngasse 28, 9500 Villach,

4.)

KR Josef J, Pensionist, Antoniensteig 95, 9500 Villach,

5.)

Ellen K, Hausfrau, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, diese alle vertreten durch Dr. Anton Gradischnig, Rechtsanwalt in Villach,

6.)

Dr. Zladko L, Arzt, Locarno (Schweiz), Postfach 444,

7.)

Herta M, Angestellte, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, diese gleichfalls vertreten durch Dr. Anton Gradischnig, Rechtsanwalt in Villach, 8.) Willibald N, Gewerbetreibender, Bäckerteichstraße 16, 9220 Velden,

9.)

Dkfm. Helmut O, Geschäftsmann, Sonnrain, 9500 Villach,

10.)

Dkfm. Erika P, Angestellte, Burgplatz, 9500 Villach,

11.)

Verlassenschaft nach dem am 17. September 1983 verstorbenen Thorbjörg Q, Pensionist, wohnhaft gewesen

Ringmauergasse 4, 9500 Villach, vertreten durch den erbserklärten Erben Franz R, ebendort, 12.) Martha S, Hausfrau, 921 Fernwood Road, Moorestown, N.J. 08057/USA, 13.) Thomas S, Geschäftsmann, ebendort, 14.) Ing. Josef T, Stadtbaumeister,

Willroiderstraße 13, 9500 Villach, 15.) Ingeborg U, Kindergartenleiterin, Widmannngasse 28, 9500 Villach, 16.) Karl V, Pensionist, 8471 Spielfeld 28, 17.) Christine W, Hausfrau, Widmannngasse 28, 9500 Villach, 18.) Herta X, Hausfrau, Stumpergasse 45/2/2/21, 1060 Wien,

19.) Y Z AA AB,

Versicherungs-AG, Praterstraße 1-7, 1020 Wien, vertreten durch die Landesdirektion für Kärnten und Osttirol, Heuplatz 1, 9020 Klagenfurt, 20.) Dipl.Ing. Helmut AC, Angestellter, Lukasweg 207, 9872 Millstatt, 21.) Brigitte AC, Hausfrau, ebendort, 22.) Rudolf AD, Fleischermeister, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 23.) Med.R. Dr.Herbert AE, Arzt, Völkendorfer Straße 31, 9500 Villach, 24.) Dr. Barbara AF, Studentin, Grabenstraße 45, 8020 Graz, 25.) Heidelinde AF, Assistentin, Münzweg 41/2/8, 9500 Villach, 26.) Karl Hans AG, Kaufmann, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 27.) Dipl.Ing. Alois AH, Zivilingenieur, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 28.) Theresia AI, Hausfrau, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 29.) Johann AJ, Pensionist, Zeno-Goeß-Straße 3, 9500 Villach, 30.) Dr. Ing. Franz AK, Kaufmann, Trattengasse 2, 9500 Villach, 31.) Reinhard AL, Angestellter, Ringmauergasse 10, 9500 Villach,

32.)

Sylvia AL, Hausfrau, Ringmauergasse 10, 9500 Villach,

33.)

Amalia Elfriede AM, Hausfrau, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 34.) Alfred AN, Geschäftsmann, Schwellbrunnerstraße 55, CH 9100 Herisau, 35.) Lieselotte O, Hausfrau, Sonnrain, 9500 Villach, 36.) Dr. Johann AO, Angestellter, Körausweg 4, 9560 Feldkirchen, 37.) Roswitha AO, Hausfrau, ebendort, 38.) Gerhard AP, Angestellter, Ringmauergasse 10, 9500 Villach, 39.) Elfriede AQ, Hausfrau, St. Georgen 182, 8820 Neumarkt, 40.) Ing. Rudolf AR, Angestellter, F. X. Wirthstraße 7, 9500 Villach, 41.) Emma AS, Pensionistin, Peraustraße 23, 9500 Villach, 42.) Manfred AT, Student, Nennersdorfer Straße 5, 8700 Leoben, 43.) Fritz AU, Kaufmann, Gerbergasse 6, 9500 Villach, 44.) Lepoldine AV, Hausfrau, Oberrain 42, 9586 Fürnitz, 45.) Norbert Titus AW, Therapeut und Masseur, Ringmauergasse 10, 9500 Villach und 46.) Dr. Dietmar J, Staatsanwalt, Widmannngasse 28, 9500 Villach, wegen Duldung einer Widmungsänderung (§ 13 Abs. 2, § 26 Abs. 1 Z 2 WEG 1975) infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgerichtes vom 22. Februar 1985, GZ 2 R 74/85-67 in der Fassung des Beschlusses vom 30. Juli 1985, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Villach vom 4. Mai 1984, GZ 10 Nc 19/83-49, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

### **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

### **Text**

Begründung:

Die Antragstellerin und die 46 Antragsgegner, darunter jedoch nicht mehr der Viertantragsgegner Komm.Rat Josef J, sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 299 KG Villach mit den beiden Häusern Widmannngasse 28 und Ringmauergasse 10. An diesen beiden Häusern ist bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1948 Wohnungseigentum begründet worden. Die Wohnungseigentumseinheiten waren ursprünglich in beiden Häusern jeweils in den unteren drei Geschoßen (Erdgeschoß, erstes und zweites Obergeschoß) für Büro- und Geschäftszwecke, in den darüberliegenden Geschoßen (ab dem 3. Obergeschoß) ausschließlich für Wohnzwecke gewidmet. Die Antragstellerin ist Wohnungseigentümerin hinsichtlich der Einheiten im ersten und zweiten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28, in denen von ihr eine Verwaltungsstelle und ein Röntgen- sowie ein Zahnambulatorium geführt werden. Darüber hinaus ist die Antragstellerin auch Eigentümerin der im Jahr 1979 hinzuerworbenen Wohnung top.Nr. 3 im dritten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28. In dieser Wohnung wurde von der Antragstellerin eine Gesundenuntersuchungsstelle eingerichtet und von Jänner 1980 bis Juni 1981 auch betrieben. An den Magistrat Villach richtete die Antragstellerin das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung der geänderten Verwendung ihrer

Eigentumswohnung im dritten Obergeschoß. Im betreffenden Verwaltungsverfahren wird von der Baubehörde die Zustimmung aller Miteigentümer zu dieser Widmungsänderung verlangt. Mit dem am 3. September 1981 beim Erstgericht überreichten Antrag begehrte die Antragstellerin gegenüber den Erst- bis Achtantragsgegnern den gerichtlichen Ausspruch, daß diese schuldig seien, der Umwidmung der bezeichneten Eigentumswohnung im dritten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 für Zwecke der Durchführung von Gesundenuntersuchungen zuzustimmen. Sie verwies in ihrer Eingabe darauf, daß das Haus Widmannngasse 28 schon bisher zum Teil als Büro- und Geschäftshaus benutzt worden sei. Die Errichtung und der Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle in der hiefür angekauften Eigentumswohnung sei vom Amt der Kärntner Landesregierung sanitätsbehördlich bewilligt worden. Insgesamt 36 Miteigentümer der Liegenschaft hätten der Widmungsänderung bereits zugestimmt. Die Erst- bis Achtantragsgegner hätten ihre Zustimmung versagt. Diese Haltung sei aber unbegründet, weil schutzwürdige Interessen der Miteigentümer durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt würden, weshalb die Änderung für die Miteigentümer zumutbar sei. Im Zuge des Verfahrens legte die Antragstellerin eine Zustimmungserklärung des Sechstantragsgegners Dr. Zladko L zur Widmungsänderung vor.

Die übrigen Antragsgegner, soweit sie zur Sache Stellung nahmen, beantragten die Abweisung des Antrages. Sie verwiesen im wesentlichen auf verschiedene Nachteile, die ihrer Auffassung nach für sie mit der Umwandlung der Wohnung im dritten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 in eine Gesundenuntersuchungsstelle verbunden seien. Erwähnt wurden hiebei die sich daraus ergebende Intensivierung und Ausdehnung des Parteienverkehrs der Antragstellerin in das dritte Obergeschoß, in welchem so wie in den höher gelegenen Geschoßen ausschließlich Wohnungen vorgesehen gewesen seien, und verschiedenartige mit dem Parteienverkehr der Antragstellerin einhergehende Belastungen wie erhöhte Verschmutzung, das Rauchen von im Stiegenhaus wartenden Leuten, häufiges, mit irgendwelchen Anfragen und Bitten verbundenes Anläuten an den Wohnungen sowie die Unzulänglichkeit der beim Wohnungseigentumsobjekt verfügbaren Parkplätze. Die Änderung habe jedenfalls nach Darstellung der der Maßnahme ablehnend gegenüberstehenden Antragsgegner eine wesentliche Entwertung der im Haus vorhandenen Wohnungen zur Folge.

Mit Beschluß vom 16. September 1982 (ON 28) verhielt das Erstgericht die Erst- bis Fünftantragsgegner sowie die Siebent- und Achtantragsgegner zur Duldung der Widmungsänderung. Auf Grund eines Rekurses der Erst- bis Fünftantragsgegner und der Siebentantragsgegnerin wies das Rekursgericht das Begehren der Antragstellerin ab (ON 37). Gegen jene Rekursentscheidung erhob die Antragstellerin Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof. Dieser änderte aus Anlaß des Revisionsrekurses den Beschluß des Rekursgerichtes dahin ab, daß der erstgerichtliche Beschluß ON 28 samt der ihm vorangegangenen mündlichen Verhandlung als nichtig aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen wurde. Wie schon das Rekursgericht hielt es der Oberste Gerichtshof gleichfalls für erforderlich, auch alle jene Mit- und Wohnungseigentümer in das Verfahren und in die Entscheidung einzubeziehen, welche bisher nicht formell als Parteien namhaft gemacht worden waren. Während jedoch dieser Bezeichnungs- und Verfahrensmangel für das Rekursgericht bei seiner Entscheidung ON 37 mit ein Grund dafür war, das Begehren der Antragstellerin abzuweisen, gelangte der Oberste Gerichtshof zur Auffassung, daß dieser Mangel - zum Zweck seiner Sanierung - zur Aufhebung des erstgerichtlichen Beschlusses und der vorangegangenen mündlichen Verhandlung wegen Nichtigkeit führen müsse (ON 40). Im fortgesetzten Verfahren hat nun das Erstgericht nach einer Verfahrensergänzung mit Beschluß vom 4. Mai 1984 (ON 49) neuerlich in dem Sinne entschieden, daß die Erst- bis Fünftantragsgegner sowie die Siebent- und Achtantragsgegner die in Rede stehende Widmungsänderung zu dulden hätten. Es traf folgende Feststellungen:

Das Haus Widmannngasse 28 ist ein Gebäude mit insgesamt 6 Geschoßen. Im Erdgeschoß dieses Hauses befindet sich ein B\*\*\*-Markt. Das erste und das zweite Obergeschoß werden durch Einrichtungen der Antragstellerin eingenommen. Der Zugang zum dritten Obergeschoß erfolgt wie zu allen übrigen Geschoßen mittels Stiege oder Lifts. Der Lift ist für jedermann benutzbar. Beim Hauseingang an der Außenmauer des Hauses sind eine Aufschrift

'A B C D E F,

Verwaltungsstelle Villach' sowie die Tafel des Wirtschaftstreuhänders 'Armand AX, Steuerberater, 4. Stock' angebracht. Ein vor dem Stiegenhaus befindlicher Wegweiser der Kärntner Gebietskrankenkasse betrifft das erste und das zweite Obergeschoß. Im Lift befindet sich neben den Hinweisen auf das Röntgenambulatorium, das Zahnambulatorium und die Verwaltungsstelle der Antragstellerin ein Hinweisschild des Inhaltes 'Gesundenuntersuchung 3. Stock'. Im Stiegenhausplateau des ersten Obergeschoßes ist neben dem Lift ein Aschenbecher angebracht, welcher im Zeitpunkt

des Ortsaugenscheines mit Zigarettenresten gefüllt war. Ab dem Aufgang zum zweiten Obergeschoß sind Hinweistafeln mit aufwärts zeigendem Pfeil 'Gesundenuntersuchung' vorhanden. Auf der Höhe des Zwischenplateaus befindet sich eine weitere Hinweistafel mit der Bezeichnung 'Kärntner Gebietskrankenkasse, Zahn- und Röntgenambulatorium'. Im Stiegenhausplateau des zweiten Obergeschoßes ist gegenüber dem Lift ebenfalls ein Aschenbecher angebracht, in welchem sich zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines einige Zigarettenreste befanden. Sowohl im ersten Obergeschoß als auch im Stiegenhausplateau des zweiten Obergeschoßes ist unter den Wegweisern die Aufschrift 'Bitte nicht rauchen' angebracht. Im Stiegenaufgang zum dritten Obergeschoß befindet sich ebenfalls eine Tafel 'Gesundenuntersuchung' mit aufwärts zeigendem Pfeil. Das dritte Obergeschoß wird durch eine Glastüre mit Holzrahmung zu den darunterliegenden Geschoßen hin abgeschlossen. Diese Tür kann mit dem Hauseingangsschlüssel gesperrt werden. Durch die genannte Tür, welche durch einen Selbstschließer gesichert ist, erhält das Plateau des dritten Obergeschoßes den Charakter eines abgeschlossenen Vorraumes, von welchem aus die Türen zu den Wohnungen top.Nr. 1 (Wilfriede G), top.Nr. 2 (Gudrun H), top.Nr. 3 mit einer Tafel 'Kärntner Gebietskrankenkasse - Gesundenuntersuchung', top.Nr. 4 ohne Namensbezeichnung und top.Nr. 5 mit einer Tafel 'Ski-Data-Computer' sowie dem Namensschild 'W\*\*\* Günther' führen. überdies befindet sich gegenüber dem Lift eine Tafel mit einem Pfeil mit der Aufschrift 'Gesundenuntersuchung'. Blickt man vom Stiegenhausfenster aus in den Lichthof, so stellt man fest, daß der Kiesboden dieses Lichthofes mit unzähligen Zigarettenresten bedeckt ist. Im vierten Obergeschoß befinden sich die Wohnungen top.Nr. 6 bis top.Nr. 10, wobei an der Türe zur Wohnung top.Nr. 10 die Tafel 'Steuerberater Armand AX' angebracht ist. Im fünften und letzten Obergeschoß liegen noch vier weitere Wohnungen.

Im Herbst 1979 erwarb die Antragstellerin von Dr. Gernot AY die antragsgegenständliche Wohnung top.Nr. 3 im dritten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 in der Absicht, in dieser Wohnung eine Gesundenuntersuchungsstelle einzurichten. Ohne die schriftliche Zustimmung der Miteigentümer eingeholt zu haben und ohne im Besitz einer entsprechenden baubehördlichen Bewilligung zu sein, begann die Antragstellerin im Herbst 1979, in der gegenständlichen Wohnung bauliche Veränderungen vorzunehmen, und zwar wurden durch den Einbau einer Trennwand (Riegelwandkonstruktion) im Wohnraum zwei Ordinationsräume geschaffen und der zweite Abstellraum zu einem zweiten WC umgebaut. Vom Gang gehen nunmehr ein Herren- und ein Damen-WC ab. Zwei Räume tragen die Bezeichnung 'Gesundenuntersuchung' mit der Zusatzbezeichnung 'Aufnahme'. Ein weiterer Raum steht als Labor mit der Aufschrift 'Blutabnahme von 7,30 Uhr bis 9 Uhr' zur Verfügung. Dieses Labor ist etwa 6 m 2 groß und mit Einbaumobiliar eingerichtet (Küche). In dem durch die Zwischenwand gewonnenen Raum ist die Ordination eingerichtet. Es befindet sich dort neben einer Liege, einem Schreibtisch, einem Kästchen und einer mit Vorhängen ausgestatteten Umkleidekabine noch ein Medikamenten- bzw. Instrumentenschrank. Das Bad ist als solches eingerichtet; es ist darin auch ein Kleiderschrank vorhanden. Alle diese Zimmer münden in einen Vorraum, der als Warteraum eingerichtet ist.

Im Jänner 1980 begann die Antragstellerin in der gegenständlichen Wohnung Gesundenuntersuchungen vorzunehmen. Sie betrieb diese Gesundenuntersuchungsstelle in der Folge bis einschließlich Juni 1981. Die Untersuchungstätigkeit beschränkte sich dabei auf die Erhebung der Anamnese, die Messung der Blutsenkungsgeschwindigkeit sowie des Blutzuckers und die Erhebung des Harnbefundes. Zur Durchführung der genannten Untersuchungen sind jeweils nur einfache medizinische Geräte erforderlich. Ergibt die durchgeführte Untersuchung einen Krankheitsverdacht, so erfolgt die Zuweisung des Patienten an einen Facharzt. In der Gesundenuntersuchungsstelle selbst erfolgt keinerlei Krankenbehandlung. Um die Wartezeiten der Probanden möglichst kurz zu halten, werden Untersuchungen grundsätzlich nur auf Grund einer Anmeldung vorgenommen. Eine solche Anmeldung kann telefonisch, schriftlich oder auf Grund einer persönlichen Vorsprache in der Gesundenuntersuchungsstelle erfolgen. Den Probanden wird jeweils ein bestimmter Untersuchungstermin bekanntgegeben. Da jedoch im voraus die genaue Untersuchungsdauer nicht immer feststeht, kann es dazu kommen, daß entweder gar kein Proband oder aber mehrere Probanden gleichzeitig auf die Vornahme der Untersuchung warten. Wenn die Einteilung der Untersuchungstermine jedoch entsprechend günstig erfolgt, halten sich nicht mehr als ein oder zwei Personen im Wartezimmer auf. In den Räumlichkeiten der Gesundenuntersuchungsstelle besteht ein Rauchverbot. Die gegenständliche Gesundenuntersuchungsstelle kann nicht nur von Versicherten der Gebietskrankenkasse, sondern auch von bei Fremdkassen Versicherten in Anspruch genommen werden. In der Bevölkerung besteht nicht zuletzt auf Grund entsprechender Medienaufklärung ein besonderes Interesse an der Vornahme von Gesundenuntersuchungen. Dennoch unterziehen sich laut Statistik in Kärnten lediglich rund 1,5 % der

Bevölkerung solchen Vorbeugeuntersuchungen, wobei die Tendenz feststellbar ist, diese Untersuchungen von praktischen Ärzten vornehmen zu lassen. Seit 1. Jänner 1982 besteht auch die für die Probanden bequeme und zeitsparende Möglichkeit, sich einer Gesundenuntersuchung in Form einer Gruppenuntersuchung in den jeweiligen Betrieben direkt zu unterziehen. Gegenüber der Ärztekammer hat sich die Gebietskrankenkasse zugunsten der praktischen Ärzte, welche an der Durchführung von Gesundenuntersuchungen ebenfalls interessiert sind, vertraglich verpflichtet, daß in den von ihr betriebenen Gesundenuntersuchungsstellen jeweils nur ein Arzt und eine Schwester Dienst versehen. In Anbetracht dieser Regelung und des Umstandes, daß zur Durchführung von Gesundenuntersuchungen in der gegenständlichen Wohnung eben nur ein beschränkter Raum zur Verfügung steht, ist für die Untersuchungsstelle eine Kapazitätsgrenze nach oben hin gesetzt. Wenngleich Gesundenuntersuchungen, wie schon der Begriff selbst erkennen läßt, primär an Personen vorgenommen werden, welche noch nicht krank sind, kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, daß die gegenständliche Gesundenuntersuchungsstelle auch von Probanden frequentiert wird, die bereits Erkrankungen in sich tragen. Es ist eben eine Tatsache, daß die Verhältnisse dort, wo Patienten aus- und eingehen, nicht 100 %ig steril sein können. Die Vornahme von Gesundenuntersuchungen im ersten und zweiten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 ist deshalb nicht möglich, weil neben einer Röntgen- und einer Zahnbehandlung Untersuchungen dieser Art nicht durchgeführt werden können und weil die der Antragstellerin in den genannten Geschoßen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten insgesamt bereits für andere Zwecke gewidmet sind. Zur Vornahme von Frauenuntersuchungen ist die Gesundenuntersuchungsstelle in Anbetracht der bestehenden medizinischen Einrichtungen nicht geeignet.

In jenem Zeitraum, in welchem die gegenständliche Gesundenuntersuchungsstelle bereits in Betrieb war, nämlich von Jänner 1980 bis Juni 1981, wurde diese von insgesamt 909 Probanden aufgesucht, wobei 471 Basisuntersuchungen und

438 Abschlußbesprechungen vorgenommen wurden. Dies bedeutet, daß pro Arbeitstag im Durchschnitt 3 Personen die Gesundenuntersuchungsstelle frequentiert haben. Was die Betriebsdauer der Untersuchungsstelle betrifft, so wurden eine Zeit lang regelmäßig jeweils dienstags und donnerstags zwischen 8 Uhr und 12 Uhr Basisuntersuchungen durchgeführt und zwischen 13 Uhr und 14 Uhr Abschlußbesprechungen abgehalten. Jedenfalls kommt eine Aufnahme des Betriebes nicht vor 7 Uhr oder 7,30 Uhr und eine Beendigung des Betriebes spätestens um 15 Uhr in Betracht. Von den Einrichtungen der Gebietskrankenkasse, die im ersten und zweiten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 bereits von Anfang an etabliert waren, nämlich Verwaltungsstelle, Zahnambulatorium und Röntgenambulatorium, wird der gesamte Bezirk Villach (Stadt und Land) betreut. In den beiden Geschoßen sind etwa 20 bis 25 Angestellte der Antragstellerin beschäftigt. Die genannten Einrichtungen der Antragstellerin werden an Werktagen jeweils von etwa 60 bis 70 Personen frequentiert.

Seit die vorstehend angeführten Einrichtungen der Gebietskrankenkasse im ersten und zweiten Obergeschoß in Betrieb sind, sind die Bewohner des Hauses Widmannngasse 28 verschiedenen Belästigungen ausgesetzt. So verirren sich immer wieder Patienten in obere Geschoße, wo sie an den Wohnungstüren läuten und diverse Informationen erbitten. Da in den Räumlichkeiten der Gebietskrankenkasse Rauchverbot herrscht, begeben sich wartende Patienten in das Stiegenhaus und rauchen dort. Bereits am 6. Mai 1976, somit lange Zeit vor der Inbetriebnahme der gegenständlichen Gesundenuntersuchungsstelle, wurde anlässlich einer Eigentümerversammlung festgestellt, daß sich Besucher der Gebietskrankenkasse immer wieder in die oberen Geschoße des Hauses Widmannngasse 28 verlaufen, was für die Hausbewohner mit einer Lärm- und Geruchsbelästigung (Rauchen) verbunden ist. Auf Grund dieses Umstandes wurde anlässlich der genannten Eigentümerversammlung der Beschluß gefaßt, durch Anbringung einer Türe das dritte Obergeschoß von den unteren, ausschließlich von der Antragstellerin benützten Geschoßen zu trennen. Diese Trennungstür wurde in der Folge auch tatsächlich auf Kosten der Antragstellerin, die selbst über keinen Türschlüssel verfügte, eingebaut. Durch die Maßnahme konnte jedoch nicht gänzlich verhindert werden, daß Patienten, welche die Einrichtungen der Antragstellerin im ersten und zweiten Obergeschoß frequentierten, dennoch in das dritte Obergeschoß gelangten, und zwar über den für jedermann zugänglichen Hauslift. Wohl aber gelang es durch den Einbau der Trennungstür, verschiedene Belästigungen, insbesondere die Rauchbelästigung, abzubauen. Die Inbetriebnahme der gegenständlichen Gesundenuntersuchungsstelle im Jänner 1980 hatte zunächst zur Folge, daß die Trennungstür zwischen dem dritten Obergeschoß und dem Stiegenhaus während der Betriebszeiten der Untersuchungsstelle offengehalten wurde. An der Tür selbst war ein Feststeller angebracht worden. Trotz ausreichender Beschilderung kam es wiederholt vor, daß Leute an den Türen der umliegenden Wohnungen läuteten

und sich nach der Untersuchungsstelle erkundigten. Es kam auch vor, daß Personen im Vorraum des dritten Obergeschoßes warteten, dort miteinander sprachen und rauchten. Dies war von der Eigentümerin der im dritten Obergeschoß gelegenen Wohnung top.Nr. 1, Wilfriede G, zuletzt am 25. März 1982, somit zu einem Zeitpunkt, in dem die Gesundenuntersuchungsstelle ihre Tätigkeit bereits längst wieder eingestellt hatte, wahrgenommen worden. An diesem Tag war eine Gesundenuntersuchung im zweiten Obergeschoß ausgeschrieben gewesen. Während der Betriebszeit der Gesundenuntersuchungsstelle waren von der genannten Wohnungseigentümerin Verunreinigungen des Vorraumes des dritten Obergeschoßes durch Schokolade- und Jausenpapiere sowie durch Zigarettenreste festgestellt worden. Eine eindeutige Zuordnung dieser Verunreinigungen zu Personen, welche die Gesundenuntersuchungsstelle besuchten, war der Wohnungseigentümerin Wilfriede G ebensowenig möglich wie eine Zuordnung der im Lichthof festgestellten Zigarettenreste. Um Verunreinigungen der beschriebenen Art hintanzuhalten, wurde auf Veranlassung der genannten Wohnungseigentümerin rechts neben deren Wohnungstür im Auftrag der Antragstellerin ein Aschenbecher an der Wand angebracht. Eben in diesem Aschenbecher erblickte Walter H, der Ehegatte der Eigentümerin der Wohnung top.Nr.2, Gudrun H, eine zusätzliche Belästigung, weil durch diesen Aschenbecher Patienten zum Rauchen förmlich eingeladen wurden. über Intervention des Rechtsbüros der Antragstellerin mußte dieser Aschenbecher dann wieder abmontiert werden. Von Gerda J und Gudrun H

waren zu einem Zeitpunkt, als die Gesundenuntersuchungsstelle ihren Betrieb eingestellt hatte, auf dem Stiegenaufgang vom dritten in das vierte Obergeschoß Spuren von Exkrementen festgestellt worden. Auch war es nach der Einstellung des Betriebes der Untersuchungsstelle dazu gekommen, daß Personen an der Wohnungstür Gerda JS läuteten, um nach der Gesundenuntersuchungsstelle zu fragen. Da an der Wohnungstür Gerda JS aber auch der akademische Grad ihres Gatten angeführt ist, erfolgte das Anläuten auch zu dem Zweck, um sich nach den Ordinationszeiten des Gatten Gerda JS zu erkundigen.

Die Aufnahme des Betriebes der Gesundenuntersuchungsstelle im Jänner 1980 bzw. dessen Einstellung im Juni 1981 haben keine auffallende Änderung hinsichtlich der Frequenz an Personen, welche die Einrichtungen der Antragstellerin im gegenständlichen Haus in Anspruch nehmen, mit sich gebracht. Wohl aber waren ab dem Zeitpunkt, ab dem die Antragstellerin die Gesundenuntersuchungsstelle betrieb, anlässlich der Eigentümerversammlungen vermehrt Klagen über Beeinträchtigungen der bereits festgestellten Art sowie darüber, daß durch die Tätigkeit der Aufräumerinnen Lärm verursacht wird, zu vernehmen. Die Tätigkeit der Aufräumerinnen betreffende Klagen hatte es aber auch bereits vor dem Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle gegeben. Die zu den antragsgegenständlichen Häusern gehörenden PKW-Abstellplätze sind zur Straße hin durch einen versperrbaren Schranken abgesichert und können somit nur von jenen Personen benützt werden, die über einen Schlüssel zu dieser Abschränkung verfügen. Somit scheiden Patienten, welche die Einrichtungen der Gebietskrankenkasse im ersten und zweiten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 besuchen, als potentielle Benützer dieser Parkplätze ebenso aus wie allfällige Besucher der Gesundenuntersuchungsstelle. Wohl aber bestehen in der Tiefgarage für die Antragstellerin drei PKW-Abstellplätze, welche unmittelbar an den Abstellplatz der Fünftantragsgegnerin Ellen K anschließen. Zu einer Blockierung dieses Abstellplatzes durch Fahrzeuge der Gebietskrankenkasse ist es bisher noch nie gekommen.

Die antragsgegenständliche Wohnung verfügt über einen eigenen Heizkreis und über einen eigenen Wasserzähler. Die Antragstellerin trägt sowohl 50 % der Liftkosten des Hauses Widmannngasse 28 als auch 50 % der Liftkosten des Hauses Ringmauergasse 10, obwohl sich im letztgenannten Haus keinerlei Einrichtungen der Gebietskrankenkasse befinden.

Durch die Einrichtung und den Betrieb der antragsgegenständlichen Gesundenuntersuchungsstelle tritt in objektiver Hinsicht, bezogen auf die übrigen Wohnungen des Hauses Widmannngasse 28, weder eine Minderung des Verkehrswertes - dieser richtet sich nach dem Bauwert und dem Ertragswert - noch eine Minderung der Wohnqualität ein, und zwar auch dann nicht, wenn sich die bisher festgestellte Frequenz an Probanden (drei Personen je Arbeitstag) in Zukunft vervierfachen würde. Der Bauwert der Liegenschaft erfährt durch die antragsgegenständliche Umwidmung überhaupt keine wie immer geartete Veränderung. Auch der Ertragswert als die kapitalisierte Differenz zwischen dem Mietertrag vor und jenem nach der Umwidmung erfährt durch den Betrieb einer Gesundenuntersuchungsstelle keine negative Veränderung. In einem gemischt genutzten Haus wie dem vorliegenden würde nämlich bei der gegebenen Stadtlage der jeweilige Wohnungseigentümer zur Erzielung höherer Mieteinnahmen versuchen, die in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten als Büro oder Ordination zu vermieten; denn bei der derzeitigen Marktlage ist in einem gemischt genützten Haus auf Grund der Möglichkeit einer weiteren Umwidmung in Büro- oder Ordinationsräume im Falle der Vermietung ein höherer Quadratmeterpreis zu erzielen als in einem Haus mit reiner

Wohnfläche. Aber selbst dann, wenn die im Haus Widmannngasse 28, insbesondere im dritten Obergeschoß, befindlichen Wohnungen wieder für Wohnzwecke vermietet oder verkauft würden, würde der Betrieb einer Gesundenuntersuchungsstelle zu keiner Minderung der potentiellen Verkaufserlöse bzw. Mieterträge aus diesen Wohnungen führen. Zweifellos gibt es Personen, die eine panische Angst vor Bazillen und Strahlen haben und daher keine Wohnung in einem Haus erwerben oder mieten würden, in welchem Arztordinationen oder Einrichtungen der Gebietskrankenkasse etabliert sind. Im vorliegenden Fall scheiden diese Personen als potentielle Käufer oder Mieter aber allein schon deshalb aus, weil im antragsgegenständlichen Haus bereits von Anfang an zwei Obergeschoße durch die festgestellten Einrichtungen der Gebietskrankenkasse in Anspruch genommen sind. Dieser Umstand war schließlich auch für die Antragsgegnerin Ellen K dafür ausschlaggebend, daß sie eine Wohnung im Haus Ringmauergasse 10 und nicht im Haus Widmannngasse 28 erworben hat. Jener Kreis potentieller Wohnungskäufer oder -mieter, die eine Abscheu vor medizinischen Einrichtungen aller Art haben, vergrößert sich jedoch hinsichtlich des Hauses Widmannngasse 28 nicht dadurch, daß neben den bereits bestehenden umfangreichen medizinischen Einrichtungen nun auch noch zusätzlich eine Gesundenuntersuchungsstelle betrieben werden soll. Auch die Frage der Auswirkungen der antragsgegenständlichen Umwidmung auf den Wohnwert bzw. die Wohnqualität der Wohnungen des Hauses Widmannngasse 28 muß im Licht der Tatsache gesehen werden, daß in zwei Obergeschoßen dieses Hauses die Antragstellerin von Anfang an eine Verwaltungsstelle sowie ein Zahn- und ein Röntgenambulatorium betreibt. Dieser Umstand bedingt zwar, daß die Wohnqualität in einem Haus wie dem antragsgegenständlichen von Anfang an geringer ist als in einem Haus, das reinen Wohnzwecken dient, daß aber der Wohnwert durch den Betrieb einer Gesundenuntersuchungsstelle keine weitere Verminderung erfährt. Der Behauptung einer zusätzlichen Lärmbeeinträchtigung durch den Betrieb einer Gesundenuntersuchungsstelle muß entgegengehalten werden, daß nicht zuletzt in Anbetracht der Betriebszeiten der Untersuchungsstelle von dieser eine geringere Lärmbeeinträchtigung zu erwarten ist, als wenn in die antragsgegenständliche Wohnung eine Großfamilie einziehen würde. Diesfalls könnten Lärmbelästigungen nämlich auch während der Nachtzeit sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen auftreten. Was die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle vermehrte Frequenz des Stiegenhauses betrifft, muß ebenfalls darauf verwiesen werden, daß eine solche Frequenzsteigerung auch durch den Einzug einer Großfamilie in die antragsgegenständliche Wohnung eintreten könnte. Es ist auch durchaus keine zwangsläufige Folge der Errichtung des Betriebes einer Gesundenuntersuchungsstelle, daß im Stiegenhaus eine vermehrte Zigarettenrauchentwicklung auftritt. Die Praxis zeigt nämlich, daß es auch in manchen Familien üblich ist, nur auf der Terrasse oder im Stiegenhaus zu rauchen. Auch der Einzug einer neuen Wohnpartei in die antragsgegenständliche Wohnung könnte dazu führen, daß im Stiegenhaus vermehrt geraucht wird. Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 sei der Wohnungseigentümer zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt, wenn die Änderung unter anderem keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer zur Folge habe. Unter Änderungen im Sinne dieser Gesetzesstelle würden nicht nur Baumaßnahmen, sondern auch Widmungsänderungen verstanden. Im gegenständlichen Fall gehe es um die Frage, ob die in Rede stehende Veränderung an der Eigentumswohnung der Antragstellerin im dritten Obergeschoß derart in die Interessenssphäre der übrigen Miteigentümer eingreife, daß diesen die Änderung im Sinne des § 13 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 nicht zugemutet werden könne. Die Grenze der Verfügungsmacht des Miteigentümers über den ihm zur Alleinbenützung überlassenen Teil der gemeinsamen Sache liege nämlich dort, wo wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer berührt würden. § 13 Abs. 2 WEG 1975 greife somit in die Bestimmung des § 828 Satz 2 ABGB ein, wonach der einzelne Miteigentümer nur so weit eigenmächtig die Benützungsart ändern könne, als dadurch die Sphäre der übrigen Miteigentümer unberührt bleibe. Sei im Zusammenhang mit der angestrebten Widmungsänderung für die Erwirkung einer - allenfalls auch erst nachträglich zu erteilenden - baubehördlichen Bewilligung die Zustimmung zum diesbezüglichen Ansuchen durch alle Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich, so könne der betroffene Wohnungseigentümer im Falle der Verweigerung dieser Zustimmung zum Zweck der Supplierung derselben gemäß § 13 Abs. 2 WEG 1975 in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 einen Antrag an den Außerstreitrichter stellen, der darüber auf der Grundlage der im § 13 Abs. 2 WEG 1975 normierten Kriterien rechtsgestaltend zu entscheiden habe. Unter einer Widmungsänderung im Sinne des § 13 Abs. 2 WEG 1975 seien sämtliche vom Konsensplan abweichenden Verwendungsänderungen zu verstehen. Die Frage, ob durch Widmungsänderungen wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer berührt würden und ob diese die beabsichtigte Widmungsänderung zu dulden hätten, könne jeweils nur bezogen auf die Umstände des Einzelfalles

beantwortet werden. Der Außerstreitrichter habe hiebei alle in Betracht kommenden Umstände und Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, wobei es nicht nur auf die Interessenlage einzelner Miteigentümer untereinander, sondern auch auf die Benützungssituation der Gesamtliegenschaft ankomme. Im vorliegenden Fall sei nun davon auszugehen, daß sich die gegenständliche Wohnung in einem von Anfang an gemischt genutzten Haus befinde, in welchem im Erdgeschoß ein Lebensmittel-Selbstbedienungsmarkt und im ersten und zweiten Obergeschoß die Verwaltungsstelle Villach sowie ein Zahn- und ein Röntgenambulatorium der Antragstellerin betrieben würden und weiters im dritten Obergeschoß ein Büro der Firma 'Ski-Data-Computer' und im vierten Obergeschoß ein Steuerberatungsbüro etabliert seien. Weiters sei zu berücksichtigen, daß die von den Antragsgegnern ins Treffen geführten Beeinträchtigungen (Anläuten an Wohnungstüren, Verunreinigung des Stiegenhauses, Zigarettenrauch im Stiegenhaus, Lärm durch Aufräumerinnen) nicht erst eine Folge des Betriebes der Gesundenuntersuchungsstelle gewesen seien, sondern seit der Zeit bestünden, seit der die Antragstellerin die Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 bezogen habe. überdies sei zu berücksichtigen, daß der Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle nicht dazu geführt habe, daß nun auffallend mehr Personen die Einrichtungen der Antragstellerin im gegenständlichen Haus aufgesucht hätten. In Anbetracht dieser Ausgangssituation gelange der Sachverständige zutreffend zu dem Ergebnis, daß der Betrieb der antragsgegenständlichen Gesundenuntersuchungsstelle in objektiver Hinsicht weder zu einer Minderung des Verkehrs- noch des Wohnwertes der übrigen Wohnungen im Hause Widmannngasse 28 führe. In Anbetracht des festgestellten Sachverhaltes könne daher bezogen auf die besonderen Umstände des vorliegenden Falles von einer objektiven Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer durch die angestrebte Widmungsänderung nicht gesprochen werden. Wenn die Antragsgegner im Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle auch eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohner des Hauses Widmannngasse 28 erblickten, so sei darauf verwiesen, daß eine solche Gefahr, wenn überhaupt, dann bereits auf Grund der Tatsache, daß die Antragstellerin im gegenständlichen Haus unter anderem auch ein Zahn- und ein Röntgenambulatorium betreibe, bestehe und nicht erst dadurch geschaffen werde, daß Probanden den Lift bzw. das Stiegenhaus benützten, um zur Gesundenuntersuchungsstelle zu gelangen. Die verfahrensgegenständliche Widmungsänderung habe darüber hinaus weder eine Schädigung noch eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses noch auch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge. Durch die angestrebte Widmungsänderung würden weder Teile der Liegenschaft, die im Wohnungseigentum anderer Miteigentümer stünden, noch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erst- bis Fünftantragsgegner und der Siebentantragsgegnerin Folge, wies den Antrag in Abänderung des erstgerichtlichen Beschlusses ab und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 300.000 S übersteigt. Es führte aus:

Zu prüfen sei nur mehr die Frage, ob die von der Antragstellerin bereits vorgenommene Veränderung an ihrer Eigentumswohnung im dritten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 derart in die Interessenssphäre anderer, dieser Maßnahme nicht zustimmender Miteigentümer, im speziellen der Rekurswerber, eingreife, daß ihnen diese Änderung nicht zugemutet werden könne (§ 13 Abs. 2 Z 1 WEG 1975). Das Rekursgericht gelange dabei auch nun wieder zum Ergebnis, daß die Einrichtung und Führung der Gesundenuntersuchungsstelle im dritten Stock des Hauses Widmannngasse 28 doch in nicht unerheblichem Maß die Interessen eines Teils der Antragsgegner verletze. Wesentliche Bedeutung habe hiebei nach Auffassung des Rekursgerichtes vor allem der Umstand, daß bereits mehrere Jahre vor der Installierung der Gesundenuntersuchungsstelle am Beginn des Stiegenhausplateaus im dritten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 die Trennungstür angebracht worden sei, und zwar auf Kosten der Antragstellerin, die selbst über keine Schlüssel zu dieser in der genannten Zeit versperrt gehaltenen Tür verfüge habe. Grundlage für den Einbau dieser Tür sei ein mehrheitlich gefaßter Eigentümerbeschuß vom 6. Mai 1976 gewesen. Die Eigentümer hätten sich dazu entschlossen, weil sich immer wieder Leute, die zur Gebietskrankenkasse wollten, in die oberen Geschoße des Hauses Widmannngasse 28 verlaufen hätten. Verschiedene Belästigungen der dortigen Bewohner, insbesondere durch Zigarettenrauch, hätten dadurch den Feststellungen nach gemildert werden können. Die genannte Vereinbarung vom 6. Mai 1976, mit deren Durchführung eine Abtrennung der drei unteren Geschoße von den höher liegenden, fast ausschließlich nur bewohnten Geschoßen des Hauses und damit eine weitgehende Beseitigung des erwähnten Mißstandes bezweckt und auch erreicht worden sei, obwohl der Zutritt zu den höheren Geschoßen über die Liftanlage für Fremde weiterhin möglich gewesen sei, habe somit eine nützliche Veränderung betroffen, sodaß die genannte Vereinbarung als eine solche nach § 14 Abs. 3 WEG 1975, allenfalls sogar als eine solche nach § 14 Abs. 1 WEG 1975 zu beurteilen sei. Letzteres deshalb, weil man in der Schaffung der Trennungstür allenfalls



auch nur eine die Majorisierung schon grundsätzlich erlaubende Maßnahme der ordentlichen Verwaltung erblicken könnte, wenn diese Maßnahme praktisch auf eine Reglementierung der Stiegenhausbenützung hinausgelaufen sei. Aber auch wenn man die im erwähnten Mehrheitsbeschluß gelegene Vereinbarung unter dem Blickwinkel einer wichtigen Veränderung, und zwar einer nützlichen Verbesserung im Sinne des § 14 Abs. 3 WEG 1975, sehen wolle, handle es sich hiebei um eine nach dieser Gesetzesbestimmung beachtliche und rechtlich relevante Vereinbarung, weil die Antragstellerin die Kosten des Einbaues der Tür allein getragen habe und weil kein Anhaltspunkt dafür gegeben sei, daß die Anbringung der Tür den Interessen der an der Beschlußfassung formell nicht beteiligt gewesenen Gruppe der Miteigentümer zuwidergelaufen wäre. Der Umstand, daß zumindest nach dem Akteninhalt der genannte Mehrheitsbeschluß ohne die an sich bei Maßnahmen nach § 14 Abs. 3 WEG 1975 erforderliche außerstreitrichterliche Genehmigung in Vollzug gesetzt worden sei (vgl. Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rdz 103 zu § 14; MietSlg. 35.614, gegenteilig MietSlg. 31.524/43), tue hier nichts entscheidend zur Sache. Immerhin spreche nicht das Geringste dafür, daß die Installierung der Trennungstür von der an der Fassung des Mehrheitsbeschlusses nicht beteiligten Eigentümerminderheit abgelehnt worden sei oder daß diese Minderheit gegen die gesetzte Maßnahme Abhilfe im Rechtsweg gesucht hätte. Wäre dies der Fall gewesen, dann hätte die Antragstellerin zumindest nach der ersten Rekursentscheidung gewiß etwas in dieser Richtung vorgebracht. Auf die weitere Frage, ob nicht auch ohne außerstreitrichterliche Genehmigung die von der Mehrheit im Jahre 1976 beschlossene und danach bewirkte Installierung der Trennungstür von der an der mehrheitlichen Willensbildung nicht beteiligt gewesenen Minderheit später durch jahrelange Hinnahme des Zustandes zumindest konkludent gebilligt worden sei, brauche und könne mangels entsprechender Feststellungen des Erstgerichtes in dieser Rekursentscheidung nicht mehr eingegangen werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen zumindest der Erst-, Zweit- und Drittantragsgegner (die übrigen Rekurswerber wohnten nicht im selben Haus) sowie des Sechundvierzigstantragsgegners als neu hinzugekommenen Wohnungseigentümers sei jedenfalls schon darin gelegen, daß die Antragstellerin mit der Widmungsänderung an ihrer Eigentumseinheit im dritten Obergeschoß die seinerzeitige, von ihr sogar finanzierte und damit mitakzeptierte Mehrheitsvereinbarung über die Abtrennung der Stiegenhaustrakte durch die Installierung der Gesundenuntersuchungsstelle übergehe, wobei die erwähnte Abtrennung gerade den durch sie begünstigten Antragsgegnern eine spürbare Entlastung bei den festgestellten unerwünschten Belästigungen durch Besucher bzw. Kunden der Antragstellerin bringen sollte. Jene Wohnungseigentümer, die im Haus Widmannngasse 28 vom dritten Obergeschoß aufwärts wohnten, hätten mit der Vereinbarung des Jahres 1976 und ihrer widerspruchslosen Durchführung nicht nur einen wesentlichen Erfolg in der Berücksichtigung ihrer Interessenslage erzielen können, sondern auch subjektive Ansprüche aus dieser Vereinbarung erworben. Daß diese Ansprüche jener Wohnungseigentümer auf das Verschlossenhalten des Stiegenhaustraktes ab dem dritten Obergeschoß von der Antragstellerin mit der Einrichtung der Gesundenuntersuchungsstelle in der erst 1979 angekauften Wohnung ausgehöhlt bzw. wieder zunichte gemacht würden, könne durchaus nicht gebilligt werden. Während des bereits abgehaltenen Betriebes der Gesundenuntersuchungsstelle habe jeweils während der Betriebszeiten die Trennungstür im Stiegenhaus offen gehalten werden müssen, wozu - offensichtlich gleichfalls von der Antragstellerin - ein Türfeststeller angebracht worden sei.

Das Rekursgericht übersehe gewiß nicht den Umstand, daß die Trennungstür den Zutritt hausfremder Personen in die oberen Geschoße des Gebäudes nicht völlig verhindern könne, weil ja weiterhin der Lift benützt werden könne. Fahre man mit dem Lift, so sei es jedoch in Anbetracht der vorhandenen Beschilderungen weniger leicht möglich, daß man sich als Ortsunkundiger im Haus verirre. Es stehe ja auch fest, daß der Einbau der Trennungstür eine gewisse Abhilfe gegen die von den Bewohnern der oberen Geschoße empfundenen Störungen und Belästigungen gebracht habe.

An den vorstehenden Überlegungen ändere auch der Umstand nichts, daß die seinerzeitige scharfe Trennung zwischen Geschäfts- und Büroräumlichkeiten (drei untere Geschoße) einerseits und Wohnräumlichkeiten (drittes bis fünftes Obergeschoß) andererseits, wie sie noch im Parifizierungsbeschluß vom 24. September 1973 und im Verkaufsangebot zum Ausdruck gekommen sei, bereits durch zwei Büros, die sich im dritten bzw. vierten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 etabliert hätten, eine Durchbrechung erfahren habe. Folge man den Beweisergebnissen, dann komme es durch diese beiden Büros auch nicht annähernd zu solchen Beeinträchtigungen der Hausbewohner, wie sie durch den Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle zu erwarten und für die Zukunft zumindest nicht auszuschließen wären. Das Büro der Firma 'Ski-Data-Computer' im dritten Obergeschoß habe

offensichtlich keinen oder keinen nennenswerten Parteienverkehr. In diesem Büro habe bei den Verhandlungen an Ort und Stelle nicht einmal jemand angetroffen werden können. Auch das Steuerberatungsbüro im vierten Obergeschoß sei schon deshalb nicht mit einer Gesundenuntersuchungsstelle vergleichbar, weil eine solche Untersuchungsstelle naturgemäß von einem viel fluktuierenderen Personenkreis aufgesucht werde, als dies bei einem Steuerberater der Fall sei. Letzterer habe für gewöhnlich einen bestimmten Klientenstock, der mit der Örtlichkeit meist schon vertraut sei. In einer Steuerberatungskanzlei gebe es üblicherweise auch kaum einen allzu starken, auffälligen Parteienverkehr. Schließlich dürfe es bei der Entscheidung des vorliegenden Falles auch keine ausschlaggebende Rolle spielen, wenn die zwei Wohnungen im dritten und vierten Obergeschoß eigenmächtig in Büros umgewandelt worden seien. Was die Führung einer Gesundenuntersuchungsstelle betreffe, so sei trotz der festgestellten, derzeit gegebenen faktischen und vertraglichen Begrenzung dieses Betriebes und der Erfahrungen, die aus dem bisherigen, rund 1 1/2-jährigen Betrieb gewonnen werden konnten, keinerlei Gewähr dafür gegeben, daß die Untersuchungsstelle nicht in Zukunft erheblich stärker in Anspruch genommen und ausgelastet werde. Auch in den 1 1/2 Jahren seien ja zumindest vereinzelt schon erhebliche Besucherfrequenzen festzustellen gewesen, obwohl die Antragstellerin betont habe, daß immer nach dem Anmeldesystem vorgegangen worden sei. Bezeichnenderweise seien in dem Raum, der als Warteraum fungieren solle, 10 Stühle vorhanden. Jedenfalls hätten die übrigen Wohnungseigentümer keinerlei Möglichkeit, auf die Gestaltung des Vertragsverhältnisses zwischen der Antragstellerin und der Ärztekammer jetzt oder in Zukunft Einfluß zu nehmen. Die allgemeine Tendenz gehe unleugbar dahin, Anwendungsgebiet und Anwendungsmöglichkeit der Gesundenuntersuchung noch auszuweiten. Verwiesen sei an dieser Stelle auf die Jahresberichte der Antragstellerin für 1982 und 1983, die dem Rekursenat bekannt seien. Nach dem Bericht für 1983 sei es schon in jenem Jahr nach dem Inkrafttreten eines neuen Gesundenuntersuchungsvertrages durch Vereinfachung der Administration und durch Erweiterung des medizinischen Programms zu einer vermehrten Inanspruchnahme der Gesundenuntersuchung durch die Bevölkerung gekommen. Nach den genannten Berichten habe sich von 1982 bis 1983 für die Gesundenuntersuchung der Antragstellerin eine Aufwandsteigerung von 3,176 Mill. auf 13,162 Mill. S (Erhöhung um 314,42 %) ergeben. Möge diese erhebliche Kostensteigerung zum Teil auch andere Ursachen als eine Zunahme der Untersuchungsfälle haben, so sei sie doch als gewisses Indiz für die genannte Entwicklung anzusehen.

Wenn letztlich vom Erstgericht festgestellt worden sei, daß sich der Verkehrs- und Nutzwert der über dem zweiten Obergeschoß des Hauses Widmannngasse 28 gelegenen Eigentumswohnungen durch die Einrichtung und Führung der Gesundenuntersuchungsstelle nicht verringern würde, so dürften im vorliegenden Fall die bloß subjektiv empfundenen Nachteile der betroffenen Wohnungseigentümer gewiß nicht vernachlässigt werden. Gerade in der heutigen Zeit, in der besonders Wert auf Wohnqualität, Vermeidung von Lärmbelästigungen usw. gelegt werden, könne der achtenswerte Wunsch eines Teils der Bewohner des Hauses Widmannngasse 28 nach einer weitgehenden Abschirmung des Wohnbereiches von den im ersten und zweiten Obergeschoß des Hauses bestehenden Verwaltungs- und Untersuchungsstellen der Antragstellerin nicht mit der provokant wirkenden Überlegung abgetan werden, daß die Wohnungseigentümer ihre Wohnung auch als Geschäft oder Büro veräußern könnten. Damit bräuchten sich die betroffenen Wohnungseigentümer nicht abzufinden, wenn sie ihre Eigentumswohnungen in den ausschließlich zur Nutzung für Wohnzwecke vorgesehenen Obergeschoßen des Hauses erworben hätten. Ansatzpunkte dafür, daß diese Wohnungseigentümer Änderungen der vorgenannten Art von vornherein schon in Kauf genommen hätten bzw. solche Änderungen in Aussicht genommen worden wären, seien in den Verfahrensergebnissen nicht vorhanden. Toleriere man hier Ausnahmen solch schwerwiegender Art, wie sie die Antragstellerin durchzusetzen versuche, könnte dies auch in der Beispielswirkung unabsehbare Folgen für die Miteigentümer haben.

Auch der nunmehr eingebrachte Rekurs erweise sich daher aus all den angeführten Erwägungen als berechtigt, weshalb diesem Rekurs stattzugeben und die nunmehr angefochtene Entscheidung des Erstgerichtes wieder im Sinne der Antragsabweisung abzuändern gewesen sei. Gegenüber dem Viertantragsgegner, Komm.Rat Josef J, bestehe in eigener Person nun schon deshalb kein Anspruch auf Duldung der Maßnahme mehr, weil der Viertantragsgegner nach dem Buchstandsbericht des Erstgerichtes nicht mehr Miteigentümer der Liegenschaft EZ 299 KG Villach sei. Eigentümer zu BA 10 der Liegenschaft sei nunmehr Dr. Dietmar J als Sechsendvierzigstantragsgegner. Komm.Rat Josef J selbst könnten daher nicht mehr irgendwelche Duldungsverpflichtungen aus dem Miteigentümer- und Wohnungseigentümerverhältnis treffen, was unbeschadet seiner Mitwirkungsrechte als vom Erstgericht für einige Miteigentümer bestellten Zustellungsbevollmächtigten zu gelten habe. Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes

richtet sich der auf die Rechtsmittelgründe der unrichtigen Beweiswürdigung und Tatsachenfeststellung sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der Beweistrüge der Antragstellerin ist zunächst entgegenzuhalten, daß der Oberste Gerichtshof auch im gegenständlichen Außerstreitverfahren nach § 13 Abs. 2, § 26 Abs. 1 Z 2 WEG 1975, in dem - wie bereits dargelegt wurde (5 Ob 42/85) - zufolge der zumindest analog anzuwendenden Bestimmung des § 48 Abs. 1 MRG gemäß § 26 Abs. 2 Z 3 WEG 1975 in der Fassung vor dessen Änderung durch § 56 Z 3 MRG - mit einer hier nicht bedeutungsvollen Ausnahme - die Bestimmungen der ZPO über das Rechtsmittel des Rekurses in der jeweiligen Fassung gelten, nur Rechts- und nicht auch Tatsacheninstanz ist.

Abgesehen davon hat das Rekursgericht die von der Antragstellerin bekämpfte Feststellung, sie (die Antragstellerin) habe über keinen Schlüssel zur Trennungstür verfügt, vom Erstgericht übernommen (siehe S 11 oben der Ausfertigung des erstgerichtlichen Beschlusses). Das Erstgericht hat allerdings auch festgestellt, daß diese Trennungstür mit dem Hauseingangsschlüssel gesperrt werden könne (siehe S 5 der Ausfertigung des erstgerichtlichen Beschlusses), woraus die Antragstellerin nunmehr im Revisionsrekurs die Unrichtigkeit der von ihr bekämpften Feststellung ableitet, weil sie (Antragstellerin) als Mit- und Wohnungseigentümerin gleichfalls über einen Hauseingangsschlüssel verfügt habe und nach wie vor verfüge. Darauf, ob die Antragstellerin über einen Schlüssel zur Trennungstür verfügt, kommt es jedoch nicht an. Entscheidend ist, daß die Personen, die eine der Einrichtungen der Antragstellerin im gegenständlichen Haus aufsuchen, über die Stiege nicht in das dritte oder ein höheres Obergeschoß gelangen können, wenn die Trennungstür versperrt gehalten wird, daß dies aber sehr wohl der Fall ist, wenn die Trennungstür offen gehalten wird, was aber während des Betriebes der Gesundenuntersuchungsstelle durch die Antragstellerin festgestellter- und auch von der Antragstellerin unbestrittenermaßen zutrif.

Die Antragstellerin meint ferner, die Ausführungen des Rekursgerichtes, durch die Anbringung und durch das Verschlossenhalten der Trennungstür seien verschiedene Belästigungen der Hausbewohner gemildert worden, durch die Abtrennung der drei unteren Geschoße von den höher gelegenen Geschoßen sei eine weitgehende Beseitigung der erwähnten Mißstände bezweckt und auch erreicht worden, widersprechen den Beweisergebnissen und den erstgerichtlichen Feststellungen; das Erstgericht habe nicht feststellen können, daß durch das Offenhalten der Trennungstür während der Zeit der Gesundenuntersuchungen die Belästigungen der Mit- und Wohnungseigentümer ab dem dritten Obergeschoß zugenommen hätten. Damit ist die Antragstellerin gleichfalls nicht im Recht. Das Erstgericht hat festgestellt, daß es einerseits gelang, durch den Einbau der Trennungstür verschiedene Belästigungen abzubauen, und daß andererseits - wiewohl die Aufnahme des Betriebes der Gesundenuntersuchungsstelle im Jänner 1980 bzw. dessen Einstellung im Juni 1981 keine auffallende Änderung hinsichtlich der Frequenz an Personen, welche die Einrichtungen der Antragstellerin im gegenständlichen Haus in Anspruch nehmen, mit sich gebracht hat - seit dem Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle bei den Eigentümerversammlungen vermehrt Klagen über Beeinträchtigungen zu vernehmen waren (siehe S 11 und 13 der Ausfertigung des erstgerichtlichen Beschlusses; Walter H war zwar nicht bekannt, daß die Gesundenuntersuchungsstelle nicht mehr betrieben wird - AS 59 -, Gerda J bemerkte aber nach der Einstellung des Betriebes der Gesundenuntersuchungsstelle ein Aufhören der Belästigungen durch Personen, die nach dieser Stelle fragen - AS 61 -). Darauf aber, ob die durch das Offenhalten der Trennungstür während des Betriebes der Gesundenuntersuchungsstelle veranlaßten Beeinträchtigungen durch Personen, die diese Stelle aufsuchten, oder durch Personen, die eine andere der im gegenständlichen Haus untergebrachten Einrichtungen der Antragstellerin aufsuchten, verursacht wurden, kommt es nicht an, sind doch die Auswirkungen auf die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer in beiden Fällen gleich. Es ist daher auch das zahlenmäßige Verhältnis zwischen den Personen, welche die Gesundenuntersuchungsstelle, und jenen, welche die übrigen Einrichtungen der Antragstellerin im gegenständlichen Haus frequentieren, nicht von erheblicher Bedeutung.

Bei Behandlung der Rechtsrüge der Antragstellerin ist davon auszugehen, daß - wie der Oberste Gerichtshof bereits am 27. November 1984 zu 5 Ob 20/84 unter Hinweis auf die Lehre und Rechtsprechung ausgeführt hat (vgl. ferner Würth in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu § 13 WEG) - § 13 Abs. 2 erster Halbsatz WEG 1975 ausspricht, daß der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich 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 weiter gehen, je massiver der Eingriff in den fremden Rechtsbereich in Erscheinung tritt, und danach unterschieden, ob sich die Änderung nur an der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit vollzieht (Z 1) oder ob 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). Die Änderung hat jedenfalls zu unterbleiben, wenn sie eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer zur Folge hat, also etwa eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen mit sich bringt (§ 13 Abs. 2 Z 1 WEG 1975). Die Regelung lehnt sich an die Textierung des § 18 MG an, zählt demonstrativ Kriterien auf, die eine Änderung unzulässig machen, gleichgültig, welche Teile der Liegenschaft davon betroffen werden (MietSlg. 30.561/28), und überläßt dem Richter einen weiten Wertungsspielraum (Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, 327 Rdz 12 zu § 13; Meinhart, WEG 1975, 130 Anm. 1 zu § 13). Die beispielhaft angeführten Hinderungsgründe lassen aber erkennen, daß nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer der Änderung entgegensteht, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, welche die Interessen der anderen Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen läßt, daß das Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers über Änderungen der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit zurückzustehen hat. Die dem Wohnungseigentum eigene Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen und ein zumutbares Maß an wechselseitiger Toleranz prägen das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen den Miteigentümern bei der Ausübung des Nutzungsrechtes an der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit und der Duldung der damit für die anderen Miteigentümer verbundenen und im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlichen nachteiligen Auswirkungen (5 Ob 59/83).

Legt man diese Erwägungen der rechtlichen Beurteilung des hier von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhaltes zugrunde, so erweist sich die Auffassung des Rekursgerichtes als richtig, daß durch den Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle in der der Antragstellerin gehörenden Wohnung top.Nr. 3 schutzwürdige Interessen zumindest der Erst-, Zweit-, Dritt- und Sechsendvierzigstanzungsgegner wesentlich beeinträchtigt werden würden, weshalb eine Pflicht der übrigen Miteigentümer, die von der Antragstellerin beabsichtigte Widmungsänderung zu dulden, nicht bestehe:

Daß nicht festgestellt werden konnte, daß durch das Offenhalten der Trennungstür während der Zeit der Gesundenuntersuchungen die Belästigungen der Mit- und Wohnungseigentümer ab dem dritten Obergeschoß zugenommen hätten, trifft - wie bereits erwähnt - nicht zu. Ob die Zunahme dieser Belästigungen auf Personen, welche die Gesundenuntersuchungsstelle aufsuchten, oder auf Personen, welche die übrigen Einrichtungen der Antragstellerin im ersten und zweiten Obergeschoß aufsuchen wollten, zurückzuführen war, ist - worauf gleichfalls schon hingewiesen wurde - nicht entscheidend; bedeutsam ist allein, daß das durch den Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle bedingte Offenhalten der Trennungstür zu der Zunahme der Belästigungen führte. Damit würde aber durch die antragsgemäße Entscheidung - wie das Rekursgericht des näheren dargelegt hat - wesentlich in schutzwürdige Interessen zumindest der vorgenannten Antragsgegner eingegriffen werden, die bzw. deren Rechtsvorgänger Wohnungen in Geschoßen erworben haben, die ursprünglich ausschließlich Wohnzwecken gewidmet waren; diese schutzwürdigen Interessen hat die Antragstellerin selbst noch dadurch besonders anerkannt, daß sie die Kosten der auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses der Mit- und Wohnungseigentümer erfolgten Anbringung der Trennungstür trug. Das Rekursgericht hat richtig erkannt, daß das schutzwürdige Interesse aus den von ihm angeführten Gründen nicht dadurch beseitigt wird, daß in den ursprünglich ausschließlich zu Wohnzwecken gewidmeten Geschoßen inzwischen zwei Büros eingerichtet wurden und daß man nicht nur das Stiegenhaus, sondern auch mit Hilfe des Lifts in die höheren Geschoße gelangen kann. Auch der Umstand, daß mit der von der Antragstellerin angestrebten Widmungsänderung weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Bau- bzw. Ertragswertes der Wohnungseigentumsobjekte der Antragsgegner noch eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit der Antragsgegner verbunden sein mag und eine Behinderung der Benützung der für die Mit- und Wohnungseigentümer in der Tiefgarage reservierten Parkplätze durch den Betrieb der Gesundenuntersuchungsstelle nicht festgestellt werden konnte, ändert nichts daran, daß es den Antragsgegnern nicht zugemutet werden kann, die von den Vorinstanzen festgestellten zusätzlichen erheblichen Belästigungen auf sich zu nehmen, die mit dem durch den Betrieb

der Gesundenuntersuchungsstelle in der Wohnung top.Nr. 3 bedingten Offenhalten der Trennungstür verbunden wären (insbesondere Rauchen von im Stiegenhaus wartenden Personen; Verunreinigungen; häufiges, mit irgendwelchen Anfragen und Bitten verbundenes Anläuten an den Wohnungstüren).

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

**Anmerkung**

E06417

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECL

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)