

TE OGH 2009/11/10 5Ob185/09f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.11.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Burim A*****, vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, gegen die Antragsgegner 1. Hans Z*****, 2. Margaretha Z*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Anton Moser, Rechtsanwalt in Traun, wegen § 52 Abs 1 Z 2 WEG (Duldung von Änderungen nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG) über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 16. Juli 2009, GZ 14 R 77/09f-15, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 6/10-Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, womit das Wohnungseigentum an W2 (der Wohnung im ersten Stock) verbunden ist. Die Antragsgegner sind zu je 2/10-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft und Wohnungseigentümer der Wohneinheit W1, der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung.

Der Antragsteller begehrt, die Antragsgegner zur Duldung folgender folgenden Änderungen zu verpflichten: Aufstockung der Wohnungseigentumseinheit durch Errichtung eines weiteren Vollgeschosses, Erneuerung des Daches, Erweiterung des Balkons, Erneuerung der Hausfassade inklusive Isolierung und Anbringung eines Vollwärmeschutzes, Erneuerung der Eingangstür, des Gehwegs und Errichtung einer Garage bzw eines Carports.

Dass diese Änderung der Übung des Verkehrs entspreche, hat der Antragsteller nicht behauptet. Sein wichtiges Interesse bestehe darin, dass er für seine Familie (Gattin und fünf Kinder) mehr Wohnraum benötige. Nachteile für die Antragsgegner seien mit den Änderungen nicht verbunden.

Rechtliche Beurteilung

In Übereinstimmung mit dazu ergangener Rechtsprechung haben beide Vorinstanzen das gesamte Begehren abgewiesen: Abgesehen davon, dass als wichtiges Interesse eines Wohnungseigentümers die Wertsteigerung des eigenen Objekts, der bloße Wunsch nach Wohnungsvergrößerung oder die Steigerung der eigenen Lebensqualität in der Regel nicht ausreicht (vgl 5 Ob 5/01y; 5 Ob 261/99i; RIS-Justiz RS0083345), bezieht sich das geschützte Interesse eines Wohnungseigentümers grundsätzlich nur auf eine Änderung des Wohnungseigentumsobjekts und nicht auf eine

totale Um- oder Neugestaltung mit schwerwiegenden Eingriffen in das Allgemeingut (vgl 5 Ob 275/05k; Hausmann, Zum Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, ecolex 1995, 321 [323]). Die mangelnde Nutzungsnotwendigkeit betroffener Grundflächen durch andere Miteigentümer rechtfertigt die Eingliederung allgemeiner Teile in das Wohnungseigentumsobjekt nur eines Wohnungseigentümers nicht (5 Ob 275/05k; 5 Ob 269/98i). Ein derart empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer - hier Verdopplung der Nutzfläche, Inanspruchnahme der Freifläche durch einen Zubau - macht, wie die Vorinstanzen im Einklang mit der einschlägigen Judikatur erkannten, das Änderungsbegehren unzulässig, wobei es auf eine Abwägung der Interessen des die Änderung beabsichtigenden und der widerstrebenden Wohnungseigentümer an der Unterlassung der Änderung nicht ankommt (vgl RIS-Justiz RS0083188; RS0083240).

Dass bei der Prüfung der Zulässigkeit von Änderungen alle in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind, stets die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft maßgeblich ist und die Änderungen in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind, entspricht ebenfalls höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vgl RIS-Justiz RS0083309; RS0109643 ua). Soweit der Antragsteller von der Teilbarkeit seines Antrags und einem möglichen Zuspruch eines „Minus“ ausgeht, ist ihm von den Vorinstanzen zu Recht die Maßgeblichkeit des objektiven Erklärungswerts seines Antrags (vgl RIS-Justiz RS0037416; RS0097531) entgegengehalten worden, aus dem eindeutig die Absicht eines Gesamtumbaus hervorgeht, zu dem die Antragsgegner ihre Zustimmung verweigerten. Nur eine präzise Fassung von Eventualbegehren mit jeweils entsprechendem Tatsachenvorbringen hätte eine andere Beurteilung zugelassen. Ansonsten wäre es zum Zuspruch eines Aliud gekommen (vgl RIS-Justiz RS0041023; RS0041027).

Soweit einzelne Teile des Änderungsbegehrens gesondert betrachtet werden können (vgl etwa Anbringung eines Vollwärmeschutzes, Sanierung eines Gehwegs, Erneuerung einer Eingangstüre), betreffen diese Teilbegehren ohnedies keine Änderungen im Sinn des § 16 WEG, sondern unterliegen als Maßnahmen ordnungsgemäßer Erhaltung gemeinsamer Teile der Liegenschaft den Regeln des § 28 WEG (vgl RIS-Justiz RS0083421).

Soweit sich der außerordentliche Revisionsrekurs gegen die Kostenentscheidung der Vorinstanzen richtet, ist er jedenfalls unzulässig (vgl 10 Ob 58/08i).

Insgesamt war daher der Revisionrekurs des Antragstellers zurückzuweisen.

Textnummer

E92718

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:00500B00185.09F.1110.000

Im RIS seit

10.12.2009

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2012

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