jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/4/28 5Ob19/09v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.04.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs 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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Ulrike D*****, vertreten durch Dr. Hubert Mayerhofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Paul S***** und 2. gl, wegen §§ 16 Abs 2, 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 2. Juli 2008, GZ 39 R 223/08w-58, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 29. Februar 2008, GZ 8 Msch 18/05w-52, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidung des Rekursgerichts wird dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts, der im Umfang der Genehmigung des Zubaus eines Zimmers im Obergeschoß der Antragstellerin als in Rechtkraft erwachsen unberührt bleibt, im übrigen Umfang, nämlich betreffend die Genehmigung der Änderung des Gartenhauses sowie hinsichtlich der Kostenentscheidung zur neuerlichen Entscheidung des Erstgerichts nach allfälliger Verfahrensergänzung aufgehoben wird.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage, welche an drei Seiten von einem Golfplatz umgeben ist. Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sind nicht Teil eines Gesamtgebäudes, sondern selbstständige, freistehende und durch Wege sowie Hausgärten getrennte, sogenannte Atriumhäuser. Der zum jeweiligen Atriumhaus gehörige Garten steht im Zubehör-Wohnungseigentum des betreffenden Wohnungseigentümers.

Der Anlage liegt das architektonische Konzept zugrunde, dass die Häuser in unterschiedlichen Geschoßhöhen errichtet werden, sodass von jedem Haus aus ein Durchblick auf den Golfplatz möglich ist. Dies wurde dadurch erreicht, dass die einzelnen Wohnungen (Atriumhäuser) aus zwei Bauteilen bestehen, nämlich einem niedrigeren und einem höheren, zweigeschoßigen Bauteil. Beide Elemente sind durch ein Stiegenhaus verbunden. Aufgrund dieses Konzepts

und des Wohnungseigentumsvertrags samt angeschlossener Baubeschreibung war jedem Wohnungseigentümer grundsätzlich klar, dass Änderungen im Außenbereich des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedürfen.

Die Antragstellerin nahm an ihrem Wohnungseigentumsobjekt ohne entsprechende Baubewilligung zwei Änderungen vor. Einerseits erfolgte ein Zubau eines Zimmers mit einer Fläche von 15,29 m² im Obergeschoß. Andererseits ließ die Antragstellerin in ihrem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Garten das dort bisher vorhandene Gartenhaus entfernen und ein neues an einer anderen Stelle des Gartens errichten. Das ursprünglich vorhandene Gartenhaus war aus Holz, mit einem Giebeldach versehen und stand nicht ganz am Weg zwischen dem Objekt der Antragstellerin und jenem der Antragsgegnerin Margit R*****. Das neue Gartenhaus ist gemauert, mit einem Welleternitdach samt einer Lichtkuppel versehen und direkt an des Wohnobjekt der Antragstellerin angebaut. Das neue Gartenhaus überragt die Oberkante der 1,80 m hohen Mauer in Richtung des Objekts der Antragsgegnerin Margit R***** um etwa 60 cm. Durch das neue Gartenhaus „trat für die Antragsgegnerin Margit R***** (...) subjektiv eine Verschlechterung der Wohnsituation ein, da im Bereich dieses Gartenhaustraktes der Eindruck besteht, dass die Mauer um 60 cm erhöht wurde". Inwieweit damit objektiv eine Verschlechterung des Lichteinfalls verbunden ist, steht nicht fest. Die Antragstellerin ließ das ursprüngliche, mit einem Giebeldach versehene Gartenhaus deshalb entfernen, weil sich der überwiegend aus Westen kommende Wind häufig im Dach verfangen und dieses abgehoben hat, was immer wieder Reparaturarbeiten erforderlich gemacht und dadurch Kosten verursacht hat.

Die Antragstellerin begehrte die Genehmigung beider Baumaßnahmen (Zubau im Obergeschoß; Änderung des Gartenhauses).

Die Antragsgegnerin Margit R***** wandte im Wesentlichen ein, die von der Antragstellerin vorgenommenen baulichen Änderungen würden dem Konzept der Wohnsiedlung widersprechen sowie ihre Aussicht und den Lichteinfall bei ihrem Objekt beeinträchtigen.

Das Erstgericht ersetzte mit seinem - insoweit in Rechtskraft erwachsenen - Sachbeschluss die Zustimmung der Antragsgegner zum Zubau im Obergeschoß des Objekts der Antragstellerin. Die Genehmigung der Änderung des Gartenhauses lehnte das Erstgericht - auf der Grundlage des eingangs zusammengefassten Sachverhalts - ab. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, es habe sich für die Neugestaltung des Gartenhauses ein schutzwürdiges Interesse der Antragstellerin im Sinn des § 16 Abs 2 Z 1 (gemeint wohl: Z 2) WEG 2002 nicht feststellen lassen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Die Änderung des Gartenhauses, welches in dem im Zubehör-Wohnungseigentum befindlichen Garten der Antragstellerin stehe, sei nach den Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 zu prüfen, weil auch die Änderung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses, etwa durch Veränderung von Außenfenstern (MietSlg 45.542), Außenflächen (MietSlg 35.610), Versetzen der Außentüren (MietSlg 44.622) oder Verglasung einer Loggia (MietSlg 54.453) allgemeine Teile der Liegenschaft betreffe. Deshalb sei auch ein ähnlich gelagerter Fall, in welchem durch Errichtung eines Wintergartens auf der Gartenfläche des Antragstellers die Eigentumswohnung vergrößert werden sollte, dem § 13 Abs 2 WEG 1975 unterstellt worden (5 Ob 88/94). Es müsse daher die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen, was dieser zu behaupten und zu beweisen habe (vgl immolex 2006/136). Die Antragstellerin habe nur vorgebracht, dass es aus Zweckmäßigkeitsgründen erforderlich gewesen sei, das vorhandene Holzgerätehaus gegen das nunmehr bestehende Gerätehaus auszutauschen. Selbst wenn man die überschießenden erstgerichtlichen Feststellungen berücksichtige, wonach durch den Wind immer wieder das Holzhaus beschädigt worden sei und die Antragstellerin die Schäden sanieren lassen habe müssen, folge daraus noch kein wichtiges Interesse. Zwar könne das wichtige Interesse auch ein bloß wirtschaftliches sein (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 16 WEG Rz 32 mzN), doch stehe vorliegend nicht einmal annähernd das Ausmaß der „ständigen Kostenbelastung" der Antragstellerin fest, sodass von einem wichtigen Interesse nicht ausgegangen werden könne. Im Übrigen habe die Antragstellerin kein Vorbringen erstattet, welche Umstände die Erhöhung der Wände - nunmehr Mauern - des Gartenhauses um 60 cm rechtfertigten. Gerade durch diese „optische Erhöhung" der Gartenmauer fühle sich aber die gegenüber wohnende Antragsgegnerin Margit R***** beeinträchtigt, weil nunmehr im Bereich des Gartenhaustraktes der Eindruck bestehe, die Mauer sei um 60 cm erhöht worden. Dass gemeinsame Teile der Liegenschaft nicht in Anspruch genommen worden seien, vermöge daher - selbst wenn man der Entscheidung MietSlg 32.486 folgen wolle - bei der Abwägung, ob ein wichtiger Grund für die Änderung vorliege, nicht zu Gunsten der Antragstellerin auszuschlagen. Ihrem Rekurs sei daher ein Erfolg zu versagen gewesen.

Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige nicht 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit überblickbar - eine gefestigte höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob Änderungen an Baulichkeiten, die in Gärten stünden, an denen Zubehör-Wohnungseigentum bestehe, unter § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 zu subsumieren seien.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentlicheRevisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass (auch) die Änderung ihres Gartenhauses genehmigt werde. Hilfsweise stellt die Antragstellerin auch einen Aufhebungsantrag. Die Antragstellerin macht in ihrem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend, dass die von ihr vorgenommene Änderung des Gartenhauses nicht nach Z 2, sondern nach Z 1 des § 16 Abs 2 WEG 2002 zu prüfen sei. Hinsichtlich der Art der Nutzung stehe nämlich Zubehör-Wohnungseigentum dem Wohnungseigentum gleich und diene insbesondere nicht der allgemeinen Benützung, wie dies definitionsgemäß für allgemeine Teile gelte. Die vom Rekursgericht zitierten Entscheidungen seien ebenfalls nicht einschlägig, weil sie durchwegs Liegenschaftsbereiche betroffen hätten, die als allgemeine Teile zu werten seien. Bei richtiger Prüfung der vorgenommenen Änderung nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 zeige sich, dass damit eine wesentliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer nicht erfolge, was das Rekursgericht in seinem Aufhebungsbeschluss im ersten Rechtsgang bereits zum Ausdruck gebracht habe. Mit dieser seinerzeitigen Einschätzung des Rekursgerichts stehe dessen nunmehriger Hinweis auf die von der Antragsgegnerin Margit R***** empfundene „optische Erhöhung" der Gartenmauer im Widerspruch. Das neue Gartenhaus passe sich auch besser in das äußere Erscheinungsbild des Ensembles ein, sodass insgesamt kein Grund vorliege, der Änderung des Gartenhauses die Genehmigung zu verweigern.

Kein Antragsgegner erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist in seinem Aufhebungsantrag auch berechtigt.

1.1. Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde (§ 2 Abs 2 WEG 2002). Gemäß § 16 Abs 1 WEG 2002 kommt dem Wohnungseigentümer die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts zu. Nach § 16 Abs 2 WEG 2002 ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes: Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben (Z 1). Werden für eine Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen (Z 2).

1.2. „Allgemeine Teile der Liegenschaft", wie sie in § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 angesprochen werden, sind gemäß § 2 Abs 4 WEG 2002 solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. Unter dem „Zubehör-Wohnungseigentum" ist nach § 2 Abs 3 WEG 2002 das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht zu verstehen, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. Voraussetzung für die Eignung zum Zubehör-Wohnungseigentum ist (ua), dass das betreffende Zubehör-Objekt (nach bestehender Widmung) nicht der allgemeinen Benützung dient (Würth in Rummel³, § 2 WEG 2002 Rz 14). Das Zubehör-Objekt wird dem selbstständigen Wohnungseigentum so zugeordnet, dass selbstständiges Wohnungseigentum samt Zubehör eine dauerhafte, dasselbe rechtliche Schicksal teilende Einheit bilden (vgl 5 Ob 149/03b = MietSlg 55.455; vgl auch RIS-Justiz RS0111616; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 2 WEG 2002 Rz 25). Dazu gehört insbesondere das im Gesetz ausdrücklich genannte ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers.

2.1. Unstrittig ist hier, dass sich das von der Antragstellerin versetzte und baulich anders gestaltete Gartenhaus in

einem Garten befindet, der im Zubehör-Wohnungseigentum der Antragstellerin steht. Aus dieser Sach- und Rechtslage folgt, dass die von der Antragstellerin vorgenommene Änderung einen Bereich betrifft, für den der Antragstellerin das ausschließliche Nutzungsrecht zukommt. Für die Änderung hat die Antragstellerin also keine allgemeinen Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, sodass unter diesem Gesichtspunkt gerade keine Grundlage für eine Prüfung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 besteht, wie sie von den Vorinstanzen vorgenommen wurde.

2.2. Die Ansicht des Rekursgerichts, wonach eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes (immer?) auch allgemeine Teile der Liegenschaft betreffe, steht gerade im Fall von Änderungen im Zubehör-Wohnungseigentum schon mit den zu 1. wiedergegebenen Begriffsbestimmungen sowie dem Wortlaut von § 16 Abs 2 Z 1 und 2 WEG 2002 im Widerspruch, und auch die vom Rekursgericht ins Treffen geführte Judikatur trägt den daraus gezogenen Schluss nicht. In 5 Ob 95/93 (= MietSlg 45.542) wird in einem Fall von Änderungen an den Fassadenfenstern zur Begründung der Notwendigkeit einer Genehmigung nach § 13 Abs 2 Z 2 WEG 1975 darauf hingewiesen, dass die Fassade als allgemeiner Teil (als „Außenhaut") des Hauses zu werten sei. Gleiches, nämlich eine Inanspruchnahme allgemeiner Teile in Form der „Außenhaut" des Hauses liegt bei Werbeankündigungen an der Fassade (5 Ob 63/82 = MietSlg 35.610), bei der Versetzung einer Außentür (5 Ob 126/92 = MietSlg 44.622), der Verglasung einer Loggia (5 Ob 212/01i = MietSlg 54.453 = wobl 2002/45, 186 [zust Call] = immolex 2002/77, 192) oder der Errichtung eines Wintergartens (5 Ob 88/94 = wobl 1995, 141 [Markl] = MietSlg 46.521) vor, und solche Maßnahmen sind daher mit Änderungen in einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenen Liegenschaftsteil gerade nicht vergleichbar.

3.1. Zusammengefasst folgt daher, dass die Änderung eines Objekts, welches sich auf einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsteil befindet und folglich dem ausschließlichen Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers unterliegt, nicht nach Z 2, sondern (nur) nach Z 1 des § 16 Abs 2 WEG 2002 zu prüfen ist.

3.2. Da die Vorinstanzen aufgrund einer abweichenden rechtlichen Beurteilung - unrichtig - nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 vorgegangen sind und die Genehmigung der Änderung schon und allein mangels Nachweises eines wichtigen Interesses der Antragstellerin ablehnten, blieb in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht offen, ob die von der Antragstellerin vorgenommene Änderung des Gartenhauses nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 genehmigungsfähig ist, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, hier des Gesamtensembles, darstellt; dies wird im Rahmen einer neuerlichen Entscheidung des Erstgerichts zu klären sein. Ob dazu auch eine Ergänzung des Verfahrens erforderlich ist, bleibt der Beurteilung des Erstgerichts vorbehalten.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 78 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (vgl 5 Ob 29/08p).

Textnummer

E90654

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00019.09V.0428.000

Im RIS seit

28.05.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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