jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2022/4/4 5Ob182/21g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.04.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Mag. L* D*, 2. P* D*, Msc, *, 3. A* W*, alle drei vertreten durch die Draxler Rechtsanwälte KG in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. H* K*, 2. Dr. S* K*, 3. I* G*, alle drei vertreten durch Dr. Michael Günther, Rechtsanwalt in Wien, 4. A* P*, vertreten durch Dr. Wolfgang Löhnert, Rechtsanwalt in Wien, wegen Duldung und Zustimmung (Streitwert 137.000 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien (Revisionsinteresse 102.750 EUR) gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien vom 30. Juli 2021, GZ 11 R 103/21d-70, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft. Dem Wohnungseigentum liegen die Wohnungseigentumsverträge vom 19. 12. 1990 (in der Folge: Wohnungseigentumsvertrag 1990) und 20. 4. 1998 (in der Folge: Wohnungseigentumsvertrag 1998) zugrunde. Der Wohnungseigentumsvertrag 1998 basiert auf einer im Jahr 1994 erfolgten Neufestsetzung der Nutzwerte (in der Folge: Nutzwertneufestsetzung 1994); in diesem neuen Wohnungseigentumsvertrag wurden weite Teile des ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrags 1990 ausdrücklich aufrecht erhalten. Diese Neukonfiguration des Wohnungseigentums wurde zwar im Grundbuch durchgeführt, aber baulich nicht umgesetzt.

[2] Die Kläger begehrten, die Beklagten zur Duldung der mit einem bestimmt bezeichneten Einreichplan aus dem Jahr 2017 (in der Folge: Einreichplan 2017) umschriebenen Baumaßnahmen zur Umsetzung bestimmt bezeichneter Zwecke zu verpflichten und deren Zustimmung zu diesen Maßnahmen durch Urteil zu ersetzen. Sie stützten die behauptete Duldungs- und Zustimmungspflicht der Beklagten primär auf entsprechende (alle Streitteile bindende) Regelungen in den Wohnungseigentumsverträgen. Abgesehen davon seien die Beklagten an den der Nutzwertneufestsetzung 1994 zugrunde liegenden Konsens gebunden; die begehrten Baumaßnahmen wichen nur geringfügig von dem Bauzustand ab, der nach diesem Konsens geschaffen werden sollte (aber nicht geschaffen wurde).

[3] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Soweit für das Revisionsverfahren noch relevant bestätigte das Berufungsgericht diese Entscheidung. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und ließ die Revision nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Die außerordentliche Revision der Kläger zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf.

[5] 1.1. Für die Beurteilung, ob eine Maßnahme eine zustimmungsbedürftige Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG bewirkt, ist auf den bestehenden Zustand des betreffenden Objekts abzustellen. Prüfmaßstab ist dabei der aktuelle rechtmäßige Bestand. Es ist also ein Rückgriff auf den aufrechten vertraglichen Konsens der Mit- und Wohnungseigentümer erforderlich. Nur Maßnahmen, die von diesem „ursprünglichen" Konsens nicht erfasst sind, fallen unter § 16 Abs 2 WEG (5 Ob 222/19m; 5 Ob 55/19b).

[6] 1.2. Das mit dem Wohnungseigentumsvertrag 1998 neu konfigurierte Wohnungseigentum basiert auf der Nutzwertneufestsetzung 1994; der diesem Gutachten zugrunde liegende Bauzustand (laut Bauplan) bildet daher hier den maßgeblichen vertraglichen Konsens. Das ist der aktuelle rechtmäßige Bestand und damit der Prüfmaßstab für die Beurteilung, ob eine Bauabweichung eine Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG bewirkt (vgl 5 Ob 222/19m [ErwG 1.3.]; 5 Ob 55/19b [ErwG 3.3.]). Die Herstellung des dieser Nutzwertneufestsetzung entsprechenden Bauzustands und die dafür notwendigen Maßnahmen führen daher zu keiner „Änderung" und sind schon deshalb nicht zustimmungsbedürftig, weil dadurch lediglich der dem zugrundeliegenden Wohnungseigentumsvertrag entsprechende Zustand hergestellt wird (5 Ob 55/19b).

[7] 1.3. Umgekehrt sind Maßnahmen, die nicht zur Herstellung des aktuellen rechtmäßigen Bestands notwendig sind, Änderungen iSd § 16 Abs 2 WEG. Allerdings kann (jedenfalls) in dem Fall, dass die vertragliche Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer (bloß) auf Basis von behördlich bewilligten Bauplänen erfolgte, die ergänzende Vertragsauslegung ergeben, dass geringfügige Änderungen vom ursprünglichen Konsens gedeckt sind; das insbesondere dann, wenn diese Bauabweichungen ihre Ursache in einer notwendigen Anpassung an tatsächliche bauliche Gegebenheiten haben (5 Ob 222/19m; 5 Ob 55/19b; 5 Ob 180/20m). Dieser Grundsatz steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass für bloß bagatellhafte Umgestaltungen keine Zustimmung iSd § 16 Abs 2 WEG erforderlich ist (RS0109247).

[8] 1.4. Die Kläger bestreiten, dass bloß geringfügige Bauabweichungen nicht genehmigungsbedürftig seien, und berufen sich auf die Rechtsprechung, wonach lediglich gravierende Änderungen von Baumaßnahmen, denen die übrigen Wohnungseigentümer ursprünglich zugestimmt haben, einer neuerlichen Zustimmung der Wohnungseigentümer bedürfen und eine gravierende Änderung (nur) vorliegt, wenn die Bauabweichung derart erheblich ist, dass sie keine Identität mit der vereinbarten Bauführung mehr aufweist (5 Ob 222/19m mwN). Dieses Erfordernis der gravierenden Änderung bezieht sich allerdings auf die Frage, ob die gesamte an sich schon bewilligte Baumaßnahme wegen der gewünschten und/oder notwendigen Abweichungen einer neuerlichen Zustimmung bedarf. Sind die (geplanten) Abweichungen in der Bauausführung gravierend, dann bedarf das gesamte Vorhaben einer neuerlichen Zustimmung der Wohnungseigentümer. Die Zustimmungsbedürftigkeit wie auch die Genehmigungsfähigkeit der Änderungen sind dann auf Basis des gesamten Bauvorhabens zu prüfen (vgl RS0127250). Sind die Abweichungen in der Bauführung hingegen nicht gravierend, sind die Anwendbarkeit und die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG nur für die Abweichungen von der von den Wohnungseigentümern bereits bewilligten Maßnahme (als Änderung der Änderung) zu prüfen. Einer zusätzlichen Zustimmung bedürfen derartige nicht gravierende Abweichungen nur dann nicht, wenn diese im aufgezeigten Sinn bloß geringfügig sind. Als solche sind sie vielmehr von der ursprünglichen Zustimmung gedeckt (vgl 5 Ob 222/19m [ErwG 2.3.]).

[9] 2.1. Für den hier zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass die Baumaßnahmen, die der Herstellung des der Nutzwertneufestsetzung 1994 und dem Wohnungseigentumsvertrag 1998 entsprechenden Bauzustands und die dafür notwendigen Maßnahmen keiner (neuerlichen) Zustimmung bedürfen. Da dieser Zustand der aktuelle rechtmäßige Bestand ist, kommt ein Aufleben der Zustimmungsbedürftigkeit für das damit verbundene Bauvorhaben nicht mehr in Betracht. Von diesem maßgeblichen Konsens der Mit- und Wohnungseigentümer sind auch (nur) geringfügige Änderungen gedeckt.

[10] 2.2. Zur Beurteilung der Zustimmungsbedürftigkeit der den Gegenstand der Klage bildenden Maßnahmen ist daher – wie es die Vorinstanzen auch getan haben – der Bauzustand laut dem der Nutzwertneufestsetzung 1994

zugrundeliegenden Plan dem Einreichplan 2017 gegenüberzustellen. Zu diesem Zweck traf das Erstgericht Feststellungen zu den Unterschieden; dies nicht nur durch deren verbale Beschreibung. Das Erstgericht schloss dem Urteil als Bestandteil der Feststellungen auch eine Beilage an, in der der Ist-Zustand, der Zustand nach der Nutzwertneufestsetzung 1994 und dem Einreichplan 2017 planlich dargestellt und miteinander verglichen werden.

[11] 2.3. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, der den Gegenstand der Klage bildende Einreichplan beinhalte im Sinn der Rechtsprechung nicht nur geringfügige Bauabweichungen gegenüber dem aufrechten Konsens. Wie schon die Beschreibung der mit den Baumaßnahmen verfolgten Zwecke nahelegt, sind die Änderungen nach den dazu getroffenen Feststellungen des Erstgerichts tatsächlich nicht geringfügig. Diese führen nicht nur zu einer Reduktion von bisher 10 auf 6 Wohneinheiten und zu einer Neugestaltung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, sie beinhalten auch zahlreiche Eingriffe in allgemeine Teile der Liegenschaft. Die Beurteilung des Berufungsgerichts ist daher nicht zu beanstanden. Dies ungeachtet dessen, dass der einzige vom Berufungsgericht – in Anlehnung an die Bestimmung des § 10 Abs 3 WEG und die dort normierte Grenze von 10 % – hervorgehobene Aspekt der Auswirkung der Abweichungen auf die Größe der bisher bestehenden Mindestanteile in der gebotenen Gesamtbetrachtung der konkreten Umstände des Einzelfalls nur eines der möglichen Beurteilungskriterien sein kann.

[12] 2.4. Die den Gegenstand der Klage bildenden, zur Umsetzung des Einreichplans 2017 notwendigen Baumaßnahmen sind daher zumindest zum großen Teil, weil sie insoweit nicht vom ursprünglichen Konsens gedeckt und nicht bloß als geringfügige Änderungen anzusehen sind, zustimmungsbedürftig iSd § 16 Abs 2 WEG.

[13] 3.1. Die Kläger stehen auf dem Standpunkt, die Beklagten seien aufgrund der sie unmittelbar oder als Rechtsnachfolger bindenden Vereinbarungen in den Wohnungseigentumsverträgen verpflichtet, eben diese Zustimmung zu erteilen. Konkret berufen sie sich auf den Punkt VI. des Wohnungseigentumsvertrags 1990, wonach der Rechtsvorgänger berechtigt sei, „über den Dachboden zu verfügen und das Haus zu vergrößern insbesondere den Dachboden auszubauen und für etwa neu zu schaffende Bestandgegenstände Eigentum zu schaffen." Auch diese Bestimmung habe der Wohnungseigentumsvertrag 1998 unverändert aufrecht erhalten. Zudem halte dieser Wohnungseigentumsvertrag fest, eine dem ursprünglich Berechtigten nachfolgende Rechtsvorgängerin der Kläger habe „den gesamten Dachboden [...] erworben, um diesen in der Folge auszubauen und für neu zu schaffende Wohnungen unter Mitwirkung des Verkäufers Wohnungseigentum zu begründen."

[14] 3.2. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, die mit dem Einreichplan 2017 verbundenen Umbaumaßnahmen im zweiten Obergeschoss seien von der vertraglichen Zustimmungspflicht der Beklagten jedenfalls nicht umfasst.

[15] 3.3. Die Auslegung des Umfangs einer Zustimmungserklärung eines Wohnungseigentümers zu beabsichtigten baulichen Maßnahmen unter Einbeziehung allgemeiner Teile hängt immer von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und wirft damit in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (RS0083047 [T1]; RS0083017 [T1]). Das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts, das sich am Wortlaut und Zweck der Vereinbarung eines Nutzungsvorbehalts nur an dem Dachboden orientiert, ist auch keine aus Gründen der Rechtssicherheit ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung.

[16] 3.4. Gegenüber dem Zweitbeklagten berufen sich die Kläger auf eine weitergehende Zustimmungspflicht und begründen dies mit einer entsprechenden Formulierung nicht in dessen eigenem Kaufvertrag, sondern in dem Kaufvertrag, der zum Eigentumserwerb seines Rechtsvorgängers und Verkäufers führte. Das Berufungsgericht kam in Auslegung dieser Verträge zum Ergebnis, dass die bloße Erwähnung dieses Kaufvertrags seines Rechtsvorgängers im Kaufvertrag des Zweitbeklagten keine Überbindung der darin genannten Pflichten auf den Zweitbeklagten bewirkte. Auch diese Einzelfallbeurteilung ist nicht korrekturbedürftig.

[17] 4.1. Die Kläger rügen, ausgehend von ihrer Rechtsauffassung hätten die Vorinstanzen dem Klagebegehren zumindest teilweise, nämlich im Hinblick auf alle Arbeiten im Dachgeschoss, stattgeben müssen.

[18] 4.2. Dem Gericht ist es zwar erlaubt, ein Minus zuzusprechen, nicht aber ein Aliud (§ 405 ZPO). Die Frage, ob ein Aliud oder ein Minus anzunehmen ist, ergibt sich aus dem Vergleich zwischen dem gestellten Begehren und dem unter Berücksichtigung der rechtserzeugenden Tatsachen für berechtigt erachteten Anspruch (RS0041023; RS0041078). Ein Aliud liegt dann vor, wenn die zugesprochene Rechtsfolge eine andere ist als die begehrte, dazu sind auch die zur

Begründung der Rechtsfrage vorgetragenen und zur Entscheidung herangezogenen Tatsachen miteinander zu vergleichen (RS0041027). Ein quantitativer Minderzuspruch ist ein Minus, ein qualitativer Minderzuspruch ein Aliud (RS0037485 [T4, T15]).

[19] 4.3. Vorfrage für die Qualifikation des von den Klägern eingeforderten Minderzuspruchs als Minus ist, ob die von der Klage erfassten Baumaßnahmen als Gesamtheit oder als einzelne Änderungen gesondert zu beurteilen sind. Nach der Rechtsprechung zum Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 WEG sind mehrere bauliche Veränderungen grundsätzlich in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen und nicht für sich zu beurteilen. Die gesonderte Beurteilung einzelner Änderungen ist überhaupt nur zulässig, wenn diese in keinem untrennbaren Zusammenhang stehen. Das trifft zu, wenn die angestrebten Maßnahmen objektiv voneinander trennbar sind und der änderungswillige Wohnungseigentümer, der die Ersetzung der Zustimmung zu den einzelnen trennbaren Änderungen und/oder deren Duldung begehrt, eindeutig zum Ausdruck bringt, auch an einer teilweisen Stattgebung interessiert zu sein (5 Ob 222/19m mwN).

[20] 4.4. Maßgeblich ist dabei der objektive Erklärungswert der entsprechenden Prozesshandlung. Es kommt darauf an, wie die Erklärung unter Berücksichtigung der konkreten gesetzlichen Regelung, des Prozesszwecks und der dem Gericht und Gegner bekannten Prozess- und Aktenlage objektiv verstanden werden muss. Dieser objektive Erklärungswert ist stets nach den besonderen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen und wirft daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf. Nur grobe Fehlbeurteilungen sind vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen (5 Ob 63/18b mwN).

[21] 4.5. Eine solche Fehlbeurteilung ist dem Berufungsgericht hier nicht unterlaufen. Gegenstand des Klagebegehrens sind „die mit Einreichplan [...] umschriebenen [...] Baumaßnahmen und begleitenden Arbeiten“ zu bestimmt bezeichneten Zwecken. Entgegen der Darstellung der Kläger in ihrer Revision sind aus der Beschreibung dieser Zwecke bezogen auf die Inanspruchnahme des 2. Obergeschoßes Tatsache und Ausmaß der objektiven Trennbarkeit nicht mit der gebotenen Sicherheit möglich. Die auf der Annahme, die Klage sei nach dem maßgeblichen objektiven Erklärungswert des Begehrens und des dazu erstatteten Vorbringens trotz der Aufsplittung in einzelne Baubereiche auf Vornahme des Gesamtumbaus gerichtet, beruhende Ansicht des Berufungsgerichts, die teilweise Klagestattgebung hätte einer Präzisierung, also der Formulierung entsprechender Teilbegehren und eines klarstellenden Vorbringens bedurft, ist daher nicht korrekturbedürftig.

[22] 4.6. Die in diesem Zusammenhang behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft; sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 5 Satz 3 ZPO). Auch § 182a ZPO verpflichtet das Gericht nicht dazu, eine Partei zu einer Änderung oder einer Einschränkung ihres Begehrens anzuleiten (RS0108818 [T7]). Die Anleitungspflicht des Gerichts hat sich vielmehr im Rahmen des behaupteten Anspruchs im Sinn des offenkundig verfolgten Rechtsschutzziels zu bewegen (RS0108818; RS0120057). Der behauptete Anspruch ist hier nach dem nicht korrekturbedürftigen Verständnis des Berufungsgerichts die Duldung des Gesamtumbaus.

[23] 5. Die Revision muss schon aufgrund dieser Erwägungen scheitern. Die Fragen, ob die in den Wohnungseigentumsverträgen getroffenen Vereinbarungen des von den Klägern behaupteten Inhalts wirksam und zulässig wären, nach diesen Vereinbarungen eine Zustimmungspflicht zu den nur das Dachgeschoss betreffenden Maßnahmen bestünde und/oder ob die Streitparteien daran gebunden wären, sind für die Entscheidung nicht mehr relevant und daher nicht zu erörtern.

[24] 6. Die außerordentliche Revision war daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Textnummer

E134767

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00182.21G.0404.000

Im RIS seit

17.05.2022

Zuletzt aktualisiert am

17.05.2022

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