

TE OGH 2022/9/27 50b144/22w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensek 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 wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D*, vertreten durch Dr. Heinz-Wilhelm Stenzel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner (vormals) 1. V*, (nunmehr) 1a. M*, 1b. D*, 2. I*, vertreten durch die 7.-Antragsgegnerin, 3. R*, 4. D*, 5. D*, ebenda, beide vertreten durch Dr. Hans-Jörg Luhamer, Rechtsanwalt in Wien, 6. D*, vertreten durch die DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH in Wien, 7. A*, 8. M*, 9. D*, 10. D*, 11. D*, vertreten durch die Dr. Modelhart & Partner Rechtsanwälte GesbR in Linz, 12. D*, vertreten durch die CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, sowie die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, wegen § 52 Abs 1 Z 2 iVm § 16 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juni 2022, GZ 40 R 321/21h-72, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensek 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 wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D*, vertreten durch Dr. Heinz-Wilhelm Stenzel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner (vormals) 1. V*, (nunmehr) 1a. M*, 1b. D*, 2. I*, vertreten durch die 7.-Antragsgegnerin, 3. R*, 4. D*, 5. D*, ebenda, beide vertreten durch Dr. Hans-Jörg Luhamer, Rechtsanwalt in Wien, 6. D*, vertreten durch die DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH in Wien, 7. A*, 8. M*, 9. D*, 10. D*, 11. D*, vertreten durch die Dr. Modelhart & Partner Rechtsanwälte GesbR in Linz, 12. D*, vertreten durch die CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, sowie die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 16, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juni 2022, GZ 40 R 321/21h-72, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist das Begehren des Antragstellers, die Zustimmung der weiteren Mit- und Wohnungseigentümer zur – näher beschriebenen – Umzäunung einer ihm zur Eigennutzung zugeordneten

Gartenfläche zu ersetzen. Der gegen die Abweisung seines Sachantrags gerichtete außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[2] 1.1. Der Wohnungseigentümer ist gemäß § 16 Abs 2 WEG zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Die Änderung darf nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG aber 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. [2] 1.1. Der Wohnungseigentümer ist gemäß Paragraph 16, Absatz 2, WEG zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Die Änderung darf nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG aber 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.

[3] 1.2. Nicht jede Veränderung an den zur ausschließlichen Benützung überlassenen Teilen einer gemeinschaftlichen Sache bewirkt schon einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG (RIS-Justiz RS0083271). Für eine von einem Mit- und Wohnungseigentümer begehrte Änderung gilt vielmehr, dass sie nur abgewehrt werden kann, wenn sie mit wesentlichen Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer kollidiert (RS0083236; RS0083378).

[3] 1.2. Nicht jede Veränderung an den zur ausschließlichen Benützung überlassenen Teilen einer gemeinschaftlichen Sache bewirkt schon einen empfindlichen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG (RIS-Justiz RS0083271). Für eine von einem Mit- und Wohnungseigentümer begehrte Änderung gilt vielmehr, dass sie nur abgewehrt werden kann, wenn sie mit wesentlichen Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer kollidiert (RS0083236; RS0083378).

[4] 1.3. Die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses ist ein spezifischer Fall der Interessenbeeinträchtigung (5 Ob 47/06g). Die ständige Rechtsprechung des Fachsenats versteht darunter eine Veränderung, die eine Verschlechterung des Erscheinungsbildes bewirkt (RS0043718). Primär ist nach der Rechtsprechung des Fachsenats zwar die straßenseitige Ansicht der Liegenschaft maßgeblich, aber auch optische Aspekte, die eine negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes einer Wohnhausanlage bewirken, können den Ausschlag geben (5 Ob 9/17k; RS0043718 [T12]). Selbst wenn Veränderungen im Bereich eines Wohnungseigentumsobjekts nur von anderen Wohnungen, insbesondere einer dazugehörigen Terrasse aus wahrnehmbar wären, bilden doch auch solche Veränderungen einen Teil des äußeren Erscheinungsbildes des Wohnanlage (5 Ob 120/89 [Saunakabine]).

[5] 1.4. Die Beurteilung, ob eine Änderung schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt, ist immer von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängig und wirft daher in aller Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf. Nur in Fällen grober, die Rechtssicherheit in Frage stellender Fehlbeurteilung hätte der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen (RS0083309; RS0043718 [T10]). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

[6] 2.1. Die Beurteilung des Rekursgerichts, die Abgrenzung des Gartenteils des Antragstellers mittels eines gut 1,50 m hohen Staketenholzzauns beeinträchtigt schutzwürdige Interessen der widersprechenden Wohnungseigentümer, hält sich im Rahmen des ihm eingeräumten Wertungsspielraums. Abzustellen ist auf die beabsichtigte Änderung in ihrer konkret geplanten Ausgestaltung (vgl RS012644; 5 Ob 68/21t), somit auf den vom Antragsteller gewählten und zum Gegenstand seines Begehrens gemachten Zaun, der sich nicht nur farblich von der Grünanlage deutlich abhebt, sondern insgesamt einen optischen Fremdkörper im Garten bildet. Deshalb und wegen der Beeinträchtigung des derzeit ungestörten einheitlichen Grünblicks von Balkonen, Terrassen und auch den (hier „tortenförmig“ schmal, aber lang) gestalteten Gartenanteilen selbst von einer wesentlichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer auszugehen, ist im Einzelfall nicht korrekturbedürftig. [6]

2.1. Die Beurteilung des Rekursgerichts, die Abgrenzung des Gartenteils des Antragstellers mittels eines gut 1,50 m hohen Staketenholzzauns beeinträchtigt schutzwürdige Interessen der widersprechenden Wohnungseigentümer, hält sich im Rahmen des ihm eingeräumten Wertungsspielraums. Abzustellen ist auf die beabsichtigte Änderung in ihrer konkret geplanten Ausgestaltung vergleiche RS012644; 5 Ob 68/21t), somit auf den vom Antragsteller gewählten und zum Gegenstand seines Begehrens gemachten Zaun, der sich nicht nur farblich von der Grünanlage deutlich abhebt,

sondern insgesamt einen optischen Fremdkörper im Garten bildet. Deshalb und wegen der Beeinträchtigung des derzeit ungestörten einheitlichen Grünblicks von Balkonen, Terrassen und auch den (hier „tortenförmig“ schmal, aber lang) gestalteten Gartenanteilen selbst von einer wesentlichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer auszugehen, ist im Einzelfall nicht korrekturbedürftig.

[7] 2.2. Die behauptete Abweichung von der Entscheidung 5 Ob 153/21t liegt nicht vor. Sie betraf nicht eine Widmungsänderung iSd § 16 WEG, sondern entschied über eine beantragte gerichtliche Benützungsbewilligung. Der vom Antragsteller gezogene Schluss, Einzäunungen seien nur im Fall von parkähnlichen Grünanlagen nicht genehmigungsfähig, lässt sich daraus nicht ableiten. Im Übrigen hätte das Rekursgericht hier selbst mit der Einschätzung des Gartens der Wohnhausanlage als „parkähnlich“ angesichts seiner aus den vorgelegten Lichtbildern erkennbaren Gestaltung den ihm zustehenden Ermessensspielraum nicht verlassen. [7] 2.2. Die behauptete Abweichung von der Entscheidung 5 Ob 153/21t liegt nicht vor. Sie betraf nicht eine Widmungsänderung iSd Paragraph 16, WEG, sondern entschied über eine beantragte gerichtliche Benützungsbewilligung. Der vom Antragsteller gezogene Schluss, Einzäunungen seien nur im Fall von parkähnlichen Grünanlagen nicht genehmigungsfähig, lässt sich daraus nicht ableiten. Im Übrigen hätte das Rekursgericht hier selbst mit der Einschätzung des Gartens der Wohnhausanlage als „parkähnlich“ angesichts seiner aus den vorgelegten Lichtbildern erkennbaren Gestaltung den ihm zustehenden Ermessensspielraum nicht verlassen.

[8] 3. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [8] 3. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E136469

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:00500B00144.22W.0927.000

Im RIS seit

12.11.2022

Zuletzt aktualisiert am

06.09.2023

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