

TE OGH 2022/11/2 5Ob134/22z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.11.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ing. H*, 2. C*, 3. T*, 4. Dr. C*, 5. Ü*, beide *, 6. E*, 7. P*, 8. Mag. J*, 9. A*, beide *, 10. A*, 11. Mag. A*, 12. Mag. T*, alle vertreten durch Schuppich Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei *verein *, vertreten durch die Hule-Bachmayr-Heyda-Nordberg Rechtsanwälte GmbH, Wien, wegen Wiederherstellung und Unterlassung, über die Revisionen der klagenden Parteien und der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 30. März 2022, GZ 35 R 223/21k-28, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 19. März 2021, GZ 35 C 145/20b-23, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revisionen werden zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 502,20 EUR (darin enthalten 83,70 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die klagenden Parteien haben die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

[1] Die Streitteile sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ * KG *. Mit den Miteigentumsanteilen der Kläger ist das Wohnungseigentum an zu Wohnzwecken gewidmeten Objekten sowie an Garagenabstellplätzen verbunden. Dem Beklagten steht als Miteigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht an den im Erdgeschoß des Hauses gelegenen Objekten und an Lagern im Keller zu. Bei den im Erdgeschoß gelegenen Objekten handelt es sich um das Geschäftslokal 1-3 und um ebenfalls als „Lager“ bezeichnete Räumlichkeiten.

[2] Die Kläger beehrten (soweit im Revisionsverfahren noch von Bedeutung), den Beklagten schuldig zu erkennen, eigenmächtige Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie insbesondere die Herstellung von Durchbrüchen an der Außenhaut des Gebäudes oder den Austausch von Türen, zu unterlassen und den vorigen Zustand wiederherzustellen; darüber hinaus, die widmungswidrige Nutzung seiner Wohnungseigentumsobjekte zu unterlassen, insbesondere die Nutzung der Objekte im Erdgeschoß als Veranstaltungssaal, Gastronomiebetrieb oder Wohnung.

[3] Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichts, soweit es nicht in Rechtskraft erwachsen war, teilweise ab. Es wies das Begehren der Kläger, die Nutzung des Objekts „Geschäftslokal 1-3“ der Liegenschaft als

Gastronomiebetrieb zu unterlassen, ab und gab dem Klagebegehren im Übrigen statt. Die ordentliche Revision sei zur Rechtsfrage zulässig, ob „die Widmung dem Nutzwertgutachten, auf dessen Basis der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag errichtet wurde, entnommen werden kann und die allgemeine Widmung als Geschäftslokal den Betrieb eines Gastronomiebetriebs (konkret in Form eines Nachbarschaftscafés)“ zulasse.

[4] Die von der Gegenseite jeweils beantworteten Revisionen der Streitteile sind entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichts, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 508 Abs 1 ZPO), nicht zulässig. [4] Die von der Gegenseite jeweils beantworteten Revisionen der Streitteile sind entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichts, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (Paragraph 508, Absatz eins, ZPO), nicht zulässig.

[5] I. Die Streitteile greifen in ihren Rechtsmitteln Fragen der Widmung auf, die auch das Berufungsgericht in seiner Begründung zur Zulässigkeit der Revision anspricht, können damit aber keine Rechtsfrage von der Bedeutung des § 502 Abs 1 ZPO aufzeigen: [5] I. Die Streitteile greifen in ihren Rechtsmitteln Fragen der Widmung auf, die auch das Berufungsgericht in seiner Begründung zur Zulässigkeit der Revision anspricht, können damit aber keine Rechtsfrage von der Bedeutung des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzeigen:

1. Allgemein zur Widmung:

Rechtliche Beurteilung

[6] 1.1 Nach ständiger Rechtsprechung ist für die Frage der Widmung auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag) abzustellen (RS0120725; RS0119528 [T4]). Die Beschreibung des Wohnungseigentumsobjekts oder die Bezeichnung der betreffenden Räume und der daraus resultierende Verwendungszweck in einem Nutzwertgutachten kann bei der Ermittlung der vertraglichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer heranzuziehen sein. Der erkennende Senat hat daher bereits wiederholt ausgesprochen, dass die dem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde liegende Parifizierung bei der Auslegung berücksichtigt werden kann, weil die Widmung die Nutzwertfestsetzung und damit auch die Beitragspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer nachhaltig beeinflusst (5 Ob 277/04b; 5 Ob 224/15z; 5 Ob 105/16a). Wenn der Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich auf das Nutzwertgutachten verweist, wird dessen Inhalt ohnedies zum Bestandteil der vertraglichen Einigung (5 Ob 224/15z).

[7] 1.2 Sowohl die Frage nach dem rechtswirksamen Zustandekommen als auch jene nach dem Inhalt einer Widmung hängt damit regelmäßig von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (RS0120725 [T3]), sodass eine erhebliche Rechtsfrage nur dann vorliegt, wenn das Berufungsgericht infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt hat (5 Ob 224/15z; vgl allgemein RS0042936). [7] 1.2 Sowohl die Frage nach dem rechtswirksamen Zustandekommen als auch jene nach dem Inhalt einer Widmung hängt damit regelmäßig von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (RS0120725 [T3]), sodass eine erhebliche Rechtsfrage nur dann vorliegt, wenn das Berufungsgericht infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt hat (5 Ob 224/15z; vergleiche allgemein RS0042936).

[8] 1.3 Nach der Rechtsprechung kann die Änderung eines in einem Geschäftslokal betriebenen Unternehmensgegenstands und seiner Betriebsform eine Widmungsänderung sein. Ob eine solche vorliegt, ist anhand der Gegenüberstellung der (vertraglichen) Widmung des betreffenden Objekts und der beabsichtigten oder bereits tatsächlichen Verwendung zu prüfen (RS0101800 [T8]; 5 Ob 41/18t). Die Verkehrsüblichkeit kann als Auslegungskriterium für die Ermittlung des Inhalts einer privatrechtlichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer über die Widmung eines Objekts zwar grundsätzlich auch bei der Beurteilung, ob eine vorgenommene oder beabsichtigte Änderung der Nutzung eines Objekts eine zustimmungs- bzw genehmigungspflichtige Widmungsänderung bewirkt, eine Rolle spielen. Bei einer unspezifischen Geschäftsraumwidmung tritt dieses Kriterium allerdings in den Hintergrund (vgl dazu 5 Ob 105/16a = RS0119528 [T7]; 5 Ob 41/18t). [8] 1.3 Nach der Rechtsprechung kann die Änderung eines in einem Geschäftslokal betriebenen Unternehmensgegenstands und seiner Betriebsform eine Widmungsänderung sein. Ob eine solche vorliegt, ist anhand der Gegenüberstellung der (vertraglichen) Widmung des betreffenden Objekts und der beabsichtigten oder bereits tatsächlichen Verwendung zu prüfen (RS0101800 [T8]; 5 Ob 41/18t). Die Verkehrsüblichkeit kann als Auslegungskriterium für die Ermittlung des Inhalts einer privatrechtlichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer über die Widmung eines Objekts zwar grundsätzlich auch bei der Beurteilung, ob eine vorgenommene oder beabsichtigte Änderung der Nutzung eines Objekts eine zustimmungs- bzw

genehmigungspflichtige Widmungsänderung bewirkt, eine Rolle spielen. Bei einer unspezifischen Geschäftsraumwidmung tritt dieses Kriterium allerdings in den Hintergrund vergleiche dazu 5 Ob 105/16a = RS0119528 [T7]; 5 Ob 41/18t).

2. Zu den Argumenten der Kläger:

[9] 2.1 Nachdem das Dachgeschoß ausgebaut worden war, wurde im Jahr 2007 ein neues Nutzwertgutachten erstellt. Auf dessen Basis unterfertigten alle Wohnungseigentümer 2008 einen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag. Darin heißt es ausdrücklich, dass das Nutzwertgutachten von allen Vertragsteilen anerkannt und dem Vertrag zugrunde gelegt wird. Dass nach dem Wortlaut des Nutzwertgutachtens, das der vertraglichen Einigung zugrunde liegt, eine – unspezifische – Widmung als Geschäftsraum des im Erdgeschoß des Hauses gelegene Wohnungseigentumsobjekt „Geschäftslokal 1–3“ des Beklagten angesprochen ist, bezweifeln die Kläger nicht grundsätzlich.

[10] 2.2 Sie argumentieren, dass der Umstand des Betriebs eines bestimmten Unternehmens mit einem bestimmten Geschäftszweig bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags der Auslegung der Widmung zugrunde zu legen sei, weil der Wohnungseigentumsorganisator zugleich auch Geschäftsinhaber gewesen sei, und zielen damit auf eine gegenüber dem Wortlaut eingeschränkte (spezifische) Widmung ab. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (RS0117165) ist – wenn wie für den Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG) ein gesetzliches Schriftformgebot besteht – die ergänzende Auslegung von Urkunden durch den Formzweck beschränkt. Für den Inhalt der von diesem Formgebot erfassten Abreden ist daher stets der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut maßgeblich (RS0117165; vgl auch 5 Ob 277/04b; 5 Ob 224/15z). Eine ergänzende Vertragsauslegung (hier im Sinn der von den Klägern angestrebten Widmungseinschränkung) kommt infolge des Schriftlichkeitsgebots nicht in Betracht, wenn sie nicht eindeutig aus anderen Vertragsbestimmungen abgeleitet werden kann (5 Ob 49/20x mwN). Solche Anhaltspunkte vermögen die Kläger nicht zu nennen, sodass sie mit ihren Argumenten schon insoweit keine Korrekturbedürftigkeit der Entscheidung des Berufungsgerichts aufzeigen können. [10] 2.2 Sie argumentieren, dass der Umstand des Betriebs eines bestimmten Unternehmens mit einem bestimmten Geschäftszweig bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags der Auslegung der Widmung zugrunde zu legen sei, weil der Wohnungseigentumsorganisator zugleich auch Geschäftsinhaber gewesen sei, und zielen damit auf eine gegenüber dem Wortlaut eingeschränkte (spezifische) Widmung ab. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (RS0117165) ist – wenn wie für den Wohnungseigentumsvertrag (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins, WEG) ein gesetzliches Schriftformgebot besteht – die ergänzende Auslegung von Urkunden durch den Formzweck beschränkt. Für den Inhalt der von diesem Formgebot erfassten Abreden ist daher stets der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut maßgeblich (RS0117165; vergleiche auch 5 Ob 277/04b; 5 Ob 224/15z). Eine ergänzende Vertragsauslegung (hier im Sinn der von den Klägern angestrebten Widmungseinschränkung) kommt infolge des Schriftlichkeitsgebots nicht in Betracht, wenn sie nicht eindeutig aus anderen Vertragsbestimmungen abgeleitet werden kann (5 Ob 49/20x mwN). Solche Anhaltspunkte vermögen die Kläger nicht zu nennen, sodass sie mit ihren Argumenten schon insoweit keine Korrekturbedürftigkeit der Entscheidung des Berufungsgerichts aufzeigen können.

[11] 2.3 Besteht keine spezifische Geschäftsraumwidmung, war also kein bestimmter Geschäftsbetrieb im Wohnungseigentumsobjekt Grundlage des Wohnungseigentumsvertrags, dann haben sich die Mit- und Wohnungseigentümer schon bei der Begründung des Wohnungseigentums grundsätzlich mit jeder Art der Verwendung des Geschäftslokals einverstanden erklärt (5 Ob 105/16a). In einem solchen Fall liegt nach der Rechtsprechung eine unzulässige Widmungsänderung nicht schon dann vor, wenn durch eine Änderung der Geschäftstätigkeit schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer verletzt werden könnten (5 Ob 122/05k).

[12] 2.4 Richtig ist, dass in den Geschäftsräumlichkeiten des Beklagten im Erdgeschoß bislang kein Gastronomiebetrieb geführt wurde. Bis Ende 2004 wurde im Erdgeschoß des Hauses ein Kleinhandel mit Korbwaren, Spielwaren, Schi, Rodeln und deren Zubehör sowie ein Kleinhandel mit Holzwaren als freies Gewerbe betrieben. Bis März 2013 hatte der damalige Wohnungseigentümer in diesen Räumlichkeiten das Gewerbe des Handels mit Medizinprodukten, Waffen und pyrotechnischen Artikeln angemeldet. Es gab Zeiträume, in welchen darin (auch) das Gewerbe eines Handelsagenten ausgeübt wurde. Nach der Rechtsprechung fällt unter den Begriff des „Geschäftslokals“ auch das Gastgewerbe; eine Differenzierung zwischen diesem Begriff und einem „Gastronomielokal“ hat insoweit nicht zu erfolgen (vgl 5 Ob 122/05k mwN). Warum vor diesem Hintergrund die Beurteilung des Berufungsgerichts, die nunmehr vom Beklagten geplante Einrichtung eines Gastronomiebetriebs in Form eines

Nachbarschaftskaffees, um nach Gottesdiensten den Flüchtlingsfamilien ein Mittagessen zu bereiten, sei durch die bestehende (unspezifische) Geschäftsraumwidmung gedeckt und zulässig, zu korrigieren wäre, ist nicht zu erkennen, auch wenn das Kaffee nach den Plänen des Beklagten auch für die Allgemeinheit geöffnet werden soll. [12] 2.4 Richtig ist, dass in den Geschäftsräumlichkeiten des Beklagten im Erdgeschoß bislang kein Gastronomiebetrieb geführt wurde. Bis Ende 2004 wurde im Erdgeschoß des Hauses ein Kleinhandel mit Korbwaren, Spielwaren, Schi, Rodeln und deren Zubehör sowie ein Kleinhandel mit Holzwaren als freies Gewerbe betrieben. Bis März 2013 hatte der damalige Wohnungseigentümer in diesen Räumlichkeiten das Gewerbe des Handels mit Medizinprodukten, Waffen und pyrotechnischen Artikeln angemeldet. Es gab Zeiträume, in welchen darin (auch) das Gewerbe eines Handelsagenten ausgeübt wurde. Nach der Rechtsprechung fällt unter den Begriff des „Geschäftslokals“ auch das Gastgewerbe; eine Differenzierung zwischen diesem Begriff und einem „Gastronomielokal“ hat insoweit nicht zu erfolgen (vergleiche 5 Ob 122/05k mwN). Warum vor diesem Hintergrund die Beurteilung des Berufungsgerichts, die nunmehr vom Beklagten geplante Einrichtung eines Gastronomiebetriebs in Form eines Nachbarschaftskaffees, um nach Gottesdiensten den Flüchtlingsfamilien ein Mittagessen zu bereiten, sei durch die bestehende (unspezifische) Geschäftsraumwidmung gedeckt und zulässig, zu korrigieren wäre, ist nicht zu erkennen, auch wenn das Kaffee nach den Plänen des Beklagten auch für die Allgemeinheit geöffnet werden soll.

[13] 2.5 Es kann im Verlauf der Zeit zwar zu Widmungsänderungen kommen, die ebenfalls eine – grundsätzlich auch konkludent mögliche – Willenseinigung aller Mit- und Wohnungseigentümer erfordert (RS0120725 [T9]; RS0114928 [T2; T3]). Soweit allerdings ein (konkludenter) Verzicht auf Verwendungsmöglichkeiten angenommen werden soll, die in einer unspezifizierten Widmung Deckung finden, ist – schon nach allgemeinen Grundsätzen über die Auslegung von Willenserklärungen – besondere Vorsicht geboten (5 Ob 41/18t mwN). Ausgehend davon begründet es auch keine aufzugreifende Fehlbeurteilung, wenn das Berufungsgericht allein aus dem Umstand, dass im Wohnungseigentumsobjekt bislang andere Gewerbe als das eines Gastronomiebetriebs betrieben wurden, nicht auf einen solchen Verzicht zu schließen vermochte. [13] 2.5 Es kann im Verlauf der Zeit zwar zu Widmungsänderungen kommen, die ebenfalls eine, – grundsätzlich auch konkludent mögliche – Willenseinigung aller Mit- und Wohnungseigentümer erfordert (RS0120725 [T9]; RS0114928 [T2; T3]). Soweit allerdings ein (konkludenter) Verzicht auf Verwendungsmöglichkeiten angenommen werden soll, die in einer unspezifizierten Widmung Deckung finden, ist – schon nach allgemeinen Grundsätzen über die Auslegung von Willenserklärungen – besondere Vorsicht geboten (5 Ob 41/18t mwN). Ausgehend davon begründet es auch keine aufzugreifende Fehlbeurteilung, wenn das Berufungsgericht allein aus dem Umstand, dass im Wohnungseigentumsobjekt bislang andere Gewerbe als das eines Gastronomiebetriebs betrieben wurden, nicht auf einen solchen Verzicht zu schließen vermochte.

3. Zu den Argumenten des Beklagten:

[14] 3.1 Der Beklagte wendet sich – zusammengefasst – gegen die vom Berufungsgericht angenommene Widmung seiner im Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2007 so bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte im Erdgeschoß (B-LNr 147–156) als „Lager“ und bekämpft damit dessen Ansicht, diese dürften zu keinen anderen Zwecken als für Lagerungen, insbesondere nicht als Veranstaltungssaal, Gastronomiebetrieb oder Wohnung genützt werden. [14] 3.1 Der Beklagte wendet sich – zusammengefasst – gegen die vom Berufungsgericht angenommene Widmung seiner im Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2007 so bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte im Erdgeschoß (B-LNr 147–156) als „Lager“ und bekämpft damit dessen Ansicht, diese dürften zu keinen anderen Zwecken als für Lagerungen, insbesondere nicht als Veranstaltungssaal, Gastronomiebetrieb oder Wohnung genützt werden.

[15] 3.2 Damit wendet er sich gegen die Auslegung der Frage nach der vertraglichen Widmung dieser Räumlichkeiten durch das Berufungsgericht und meint, dass ebenfalls eine – unspezifische – Geschäftsraumwidmung vorliege, weil die Räumlichkeiten ursprünglich Teil des im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokals gewesen seien. Diese Argumentation kann schon deshalb nicht überzeugen, weil für die Frage der Widmung auf die letzte wirksame Willenseinigung aller Wohnungseigentümer abzustellen ist. Das ist im vorliegenden Fall die der Willenseinigung entsprechende Widmung laut dem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 2008. Dass die Wohnungseigentümer darin das Nutzwertgutachten, in dem diese Wohnungseigentumsobjekte ausdrücklich als Lager bezeichnet werden, anerkannt und dem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich zugrunde gelegt

haben, wurde bereits festgehalten. Eine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung dieser Frage durch das Berufungsgericht kann der Beklagte mit seinen allgemein gehaltenen Hinweisen auf die in der Judikatur vertretenen Grundsätze daher nicht aufzeigen.

[16] Dass die Änderung der Widmung von Lagerräumlichkeiten zu Zwecken der Gastronomie und Veranstaltungen eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer indiziert und damit ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine diese ersetzende Zustimmung des Außerstreitrichters einen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer bewirkt (vgl allgemein 5 Ob 235/17w mwN), zweifelt der Beklagte in seinem Rechtsmittel zu Recht nicht an. [16] Dass die Änderung der Widmung von Lagerräumlichkeiten zu Zwecken der Gastronomie und Veranstaltungen eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer indiziert und damit ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine diese ersetzende Zustimmung des Außerstreitrichters einen Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer bewirkt (vergleiche allgemein 5 Ob 235/17w mwN), zweifelt der Beklagte in seinem Rechtsmittel zu Recht nicht an.

II. Zu den übrigen Argumenten in der Revision des Beklagten römisch zwei. Zu den übrigen Argumenten in der Revision des Beklagten:

[17] 1. Zutreffend ist zwar, dass nach der Rechtsprechung die Verpflichtung zur Unterlassung bestimmter Handlungen festgelegt sein muss (RS0000771). Der Begriff der Bestimmtheit eines Unterlassungsbegehrens darf allerdings auch nicht allzu eng ausgelegt werden, weil es nahezu unmöglich ist, alle nur denkbaren Eingriffshandlungen zu beschreiben (RS0000845). Insbesondere ist es zulässig, die konkrete Verletzungshandlung zu nennen und das Verbot auf ähnliche Eingriffe zu erstrecken, oder das unzulässige Verhalten verallgemeinernd zu umschreiben und durch „insbesondere“ aufgezählte Einzelverbote zu verdeutlichen. Immer muss der Spruch aber den Kern der Verletzungshandlung erfassen (4 Ob 138/20b [Rz 55] mwN).

[18] Die Formulierung des Unterlassungsgebots durch das Berufungsgericht entspricht diesen Grundsätzen. Danach ist dem Beklagten jede der Widmung als Lager widersprechende Nutzung untersagt. Dass es dazu beispielhaft Nutzungsarten aufzählte, die der Beklagte zu unterlassen hat, und nicht konkrete Handlungen, die sich auf bestimmte einzelne Wohnungseigentumsobjekte beziehen, auflistete, kann entgegen der Ansicht des Beklagten keine überschießende Formulierung des Verbots begründen.

[19] Voraussetzung für eine vorbeugende Unterlassungsklage ist der Beginn einer Rechtsverletzung (RS0009357). Dass bereits eine von der Widmung als Lager abweichende Verwendung der in ihrem Eigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte erfolgte, kann der Beklagte ausgehend von den Feststellungen nicht in Abrede stellen. Damit vermag er aber selbst für den Fall keine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts aufzuzeigen, dass sich einzelne der vom Unterlassungsgebot erfassten Wohnungseigentumsobjekte tatsächlich im Keller befinden, wie er in seinem Rechtsmittel geltend macht.

[20] 2. Soweit das Berufungsgericht dem Beklagten auftrag, bestimmte (eigenmächtig vorgenommene) bauliche Veränderungen durch Wiederherstellung des vorigen Zustands rückgängig zu machen und ihn verpflichtete, solche Veränderungen in Zukunft zu unterlassen, vermisst er eine Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG erfüllt seien. [20] 2. Soweit das Berufungsgericht dem Beklagten auftrag, bestimmte (eigenmächtig vorgenommene) bauliche Veränderungen durch Wiederherstellung des vorigen Zustands rückgängig zu machen und ihn verpflichtete, solche Veränderungen in Zukunft zu unterlassen, vermisst er eine Prüfung, ob die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz 2, WEG erfüllt seien.

[21] Im streitigen Verfahren auf Unterlassung oder Beseitigung rechtswidriger Änderungen durch andere Mit- und Wohnungseigentümer ist nach ständiger Rechtsprechung ausschließlich die Genehmigungsfähigkeit der Änderung zu prüfen (RS0083156 [T3; T5; T6; T14; T20]; RS0013665 [T15]). Über die Genehmigungsfähigkeit infolge Vorliegens der Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 WEG hat ausschließlich der Außerstreitrichter zu entscheiden (RS0083148). Von diesen Grundsätzen abzugehen, bietet das Rechtsmittel des Beklagten keinen Anlass, zumal der Fachsenat der Ansicht Vonkilchs (Konsequenzen der eigenmächtigen Vornahme von Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt, FS Würth [2014], 239 [245 f]; ders, Konsequenzen der eigenmächtigen Vornahme von Änderungen am WE-Objekt durch einen Wohnungseigentümer, wobl 2015, 31 [34 f]), auf die sich die Beklagte bezieht, bereits in der Entscheidung zu 5 Ob 38/15x entgegengetreten ist. [21] Im streitigen Verfahren auf Unterlassung oder Beseitigung rechtswidriger Änderungen durch andere Mit- und Wohnungseigentümer ist nach ständiger

Rechtsprechung ausschließlich die Genehmigungsbefähigung der Änderung zu prüfen (RS0083156 [T3; T5; T6; T14; T20]; RS0013665 [T15]). Über die Genehmigungsbefähigung infolge Vorliegens der Voraussetzungen nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG hat ausschließlich der Außerstreitrichter zu entscheiden (RS0083148). Von diesen Grundsätzen abzugehen, bietet das Rechtsmittel des Beklagten keinen Anlass, zumal der Fachsenat der Ansicht Vonkilchs (Konsequenzen der eigenmächtigen Vornahme von Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt, FS Würth [2014], 239 [245 f]; ders, Konsequenzen der eigenmächtigen Vornahme von Änderungen am WE-Objekt durch einen Wohnungseigentümer, wobl 2015, 31 [34 f]), auf die sich die Beklagte bezieht, bereits in der Entscheidung zu 5 Ob 38/15x entgegengetreten ist.

[22] III. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). [22] III. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

IV. Kostenentscheidung:römisch vier. Kostenentscheidung:

[23] Die Kostenentscheidung beruht auf § 40 Abs 1, § 41 Abs 1 und § 50 ZPO. [23] Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 40, Absatz eins,, Paragraph 41, Absatz eins und Paragraph 50, ZPO.

[24] Die Kläger haben nicht darauf hingewiesen, dass die Revision des Beklagten nicht zulässig ist. Ihr Schriftsatz ist daher kein Beitrag zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung, weswegen sie die darauf entfallenden Kosten selbst zu tragen haben. Demgegenüber hat der Beklagte zutreffend geltend gemacht, dass die Revision der Kläger nicht zulässig ist, sodass er Anspruch auf Ersatz seiner Kosten der Revisionsbeantwortung hat,

Textnummer

E136668

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00134.22Z.1102.000

Im RIS seit

05.12.2022

Zuletzt aktualisiert am

27.12.2023

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