

TE OGH 2026/3/12 5Ob172/25t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C*, vertreten durch Dr. Gregor Maderbacher, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. A*, 2. D*, 3. Do*, 4. Dr. D*, 5. Dr. E*, und 6. V*, alle vertreten durch Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin in Wien, wegen Zustimmung und Feststellung, über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 26. August 2025, GZ 63 R 38/25s-20, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 12. Jänner 2025, GZ 5 C 489/24t-12, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit 976,56 EUR (darin 162,76 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Der Kläger und sämtliche Beklagten sind Mit- und Wohnungseigentümer eines Wohnhauses in Wien. Dem Kläger gehören die Objekte Top 14 und 15, den Beklagten die Objekte Top 19, 20, 21 und 22 im Haus.

[2] Im Wohnungseigentumsvertrag vom 28. August 2020 haben sämtliche Wohnungseigentümer der Nutzung sämtlicher Wohnungen zum Zweck der kurzfristigen, auch touristischen Vermietung zugestimmt. Die entsprechende Regelung im Wohnungseigentumsvertrag lautet: „Sämtliche Wohnungseigentümer sind berechtigt, ihre Wohnungseigentumsobjekte als Serviced Apartments bzw. Ferienwohnungen unternehmerisch zu nutzen, somit (auch kurzfristig) zu vermieten und Dritten (auch Touristen) entgeltlich zu überlassen.“

[3] Der Kläger begehrte (soweit noch Gegenstand des Revisionsverfahrens), die Beklagten zur Übergabe persönlich unterschriebener Zustimmungserklärungen zur Vorlage an den Magistrat der Stadt Wien zu verpflichten, die er für seinen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs 1a WrBauO für den Zeitraum von 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2029 benötige. Er habe für diesen Antrag die anderen 23 Wohnungseigentümer des Hauses um Erteilung einer solchen Zustimmung im Sinn des § 129 Abs 1a WrBauO ersucht und fast alle seien diesem Ersuchen – im Wissen um die bereits im Wohnungseigentumsvertrag erteilte Zustimmung – nachgekommen. Die Beklagten hätten hingegen ohne (nachvollziehbare) Begründung die Abgabe der schriftlichen Zustimmungserklärung verweigert. Der Kläger begehrte (soweit noch Gegenstand des Revisionsverfahrens), die Beklagten zur Übergabe persönlich

unterschiedener Zustimmungserklärungen zur Vorlage an den Magistrat der Stadt Wien zu verpflichten, die er für seinen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 129, Absatz eins a, WrBauO für den Zeitraum von 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2029 benötige. Er habe für diesen Antrag die anderen 23 Wohnungseigentümer des Hauses um Erteilung einer solchen Zustimmung im Sinn des Paragraph 129, Absatz eins a, WrBauO ersucht und fast alle seien diesem Ersuchen – im Wissen um die bereits im Wohnungseigentumsvertrag erteilte Zustimmung – nachgekommen. Die Beklagten hätten hingegen ohne (nachvollziehbare) Begründung die Abgabe der schriftlichen Zustimmungserklärung verweigert.

[4] Die Beklagten wendeten zusammengefasst ein, bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags habe die Bauordnung für Wien noch keine Regelungen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke enthalten. Nun sei seit 1. Juli 2024 eine solche Nutzung, sofern sie mehr als 90 Tage im Jahr erfolge, nur noch mit einer Ausnahmegewilligung zulässig. Eine solche setze unter anderem voraus, dass nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen. Der Wohnungseigentumsvertrag gestatte aber sämtlichen Miteigentümern eine entsprechende touristische Vermietung, was nun infolge der baurechtlichen Beschränkung nicht mehr möglich sei. Die touristische Nutzung dürfe daher keinem mehr eingeräumt werden, weil dies sonst infolge der Änderung der WrBauO zu einer Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führe. Außerdem dürfe sich der Kläger nicht auf Treuepflichten im Wohnungseigentum oder auf Treu und Glauben berufen, weil er sich selbst nicht korrekt verhalte; seine Mieter würden den Lift ohne Berechtigung dazu nutzen und es bestehe der Verdacht, dass er die Gegensprechanlage manipuliert habe.

[5] Das Erstgericht wies die Klage ab.

[6] Die Regelung im Wohnungseigentumsvertrag stamme aus einer Zeit vor der Baurechtsnovelle 2023. Für die in der novellierten WrBauO vorgesehene Einschränkung auf 50 % der Objekte für Kurzzeitvermietung fehle aber eine Einigung darüber, welche der Miteigentümer damit zum Zug kommen sollten. Daher lasse sich aus der allgemein gehaltenen Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag keine Verpflichtung der Beklagten zur Abgabe einer für das Verfahren vor der Baubehörde erforderlichen Zustimmungserklärung ableiten.

[7] Das Berufungsgericht änderte die Entscheidung dahin ab, dass es dem Begehren des Klägers auf Abgabe der Zustimmungserklärung stattgab.

[8] Maßgeblich für die Beurteilung des Begehrens des Klägers auf Abgabe der für seinen behördlichen Antrag erforderlichen Zustimmungserklärungen sei die Frage, ob die von den Parteien im Wohnungseigentumsvertrag eingegangene Zustimmung zur Kurzzeitvermietung auch die Verpflichtung zur Abgabe einer solchen „Zustimmung“ gemäß § 129 Abs 1a WrBauO nach sich ziehe. Die Bauordnungsnovelle 2023 habe eine erhebliche Einschränkung der bisherigen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer zur – hier vertraglich als zulässig vereinbarten – Kurzzeitvermietung bewirkt. Die Beklagten hätten aber selbst nicht behauptet, dass sie ihrerseits eine derartige Vermietung ihrer Objekte planten, und sie hätten das Vorbringen des Klägers, dass derzeit nur insgesamt drei Wohnungseigentümer eine solche Nutzung planen würden, nicht bestritten. Die Vertragstreue erfordere es, dass die Beklagten sich an die von ihnen eingegangene Verpflichtung zu halten und auch dem Kläger die für die Ausübung seines Rechtes nötigen Erklärungen (hier die unterschriebene Zustimmungserklärung) zu übergeben hätten. Die Grenzen der vertraglichen Treuepflicht würden hier nur in dem – nicht vorliegenden – Fall überschritten, in dem bereits die 50 %-Grenze erreicht oder überschritten wäre und die Beklagten selbst ebenfalls die Absicht hätten, ihre Objekte zur gewerblichen Kurzzeitvermietung zu nutzen. Im vorliegenden Fall sei das Begehren des Klägers daher vom vertraglichen Konsens gedeckt. Maßgeblich für die Beurteilung des Begehrens des Klägers auf Abgabe der für seinen behördlichen Antrag erforderlichen Zustimmungserklärungen sei die Frage, ob die von den Parteien im Wohnungseigentumsvertrag eingegangene Zustimmung zur Kurzzeitvermietung auch die Verpflichtung zur Abgabe einer solchen „Zustimmung“ gemäß Paragraph 129, Absatz eins a, WrBauO nach sich ziehe. Die Bauordnungsnovelle 2023 habe eine erhebliche Einschränkung der bisherigen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer zur – hier vertraglich als zulässig vereinbarten – Kurzzeitvermietung bewirkt. Die Beklagten hätten aber selbst nicht behauptet, dass sie ihrerseits eine derartige Vermietung ihrer Objekte planten, und sie hätten das Vorbringen des Klägers, dass derzeit nur insgesamt drei Wohnungseigentümer eine solche Nutzung planen würden, nicht bestritten. Die Vertragstreue erfordere es, dass die Beklagten sich an die von ihnen eingegangene Verpflichtung zu halten und auch dem Kläger die für die Ausübung seines Rechtes nötigen Erklärungen (hier die

unterschiedene Zustimmungserklärung) zu übergeben hätten. Die Grenzen der vertraglichen Treuepflicht würden hier nur in dem – nicht vorliegenden – Fall überschritten, in dem bereits die 50 %-Grenze erreicht oder überschritten wäre und die Beklagten selbst ebenfalls die Absicht hätten, ihre Objekte zur gewerblichen Kurzzeitvermietung zu nutzen. Im vorliegenden Fall sei das Begehren des Klägers daher vom vertraglichen Konsens gedeckt.

[9] Die Revision sei zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob einer im Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelung, wonach sich die Wohnungseigentümer wechselseitig das Recht zur gewerblichen kurzfristigen Vermietung einräumen, durch die Bestimmung der §§ 119 Abs 2a, 129 Abs 1a WrBauO die Anwendungsgrundlage entzogen worden sei. Die Revision sei zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob einer im Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelung, wonach sich die Wohnungseigentümer wechselseitig das Recht zur gewerblichen kurzfristigen Vermietung einräumen, durch die Bestimmung der Paragraphen 119, Absatz 2 a, 129, Absatz eins a, WrBauO die Anwendungsgrundlage entzogen worden sei.

[10] Dagegen wendet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidung im abweisenden Sinn abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[11] Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[12] Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden § 508a Abs 1 ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts – mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig. Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts – mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig.

[13] 1.1 Zunächst ist klarzustellen, dass – wie auch schon das Berufungsgericht hervorgehoben hat – die Beurteilung des im Revisionsverfahren gegenständlichen Klagebegehrens nur anhand der konkret von den Parteien getroffenen vertraglichen Regelung zu erfolgen hat. Allgemein liegt aber keine erhebliche Rechtsfrage vor, wenn die Vertragsauslegung durch die Vorinstanzen mit den Grundsätzen von Lehre und Rechtsprechung im Einklang steht (RS0042776). Die einzelfallbezogene Beurteilung rechtsgeschäftlicher Erklärungen rechtfertigt eine Anrufung des Obersten Gerichtshofs nur dann, wenn aus Gründen der Rechtssicherheit die Korrektur einer unhaltbaren, durch die Missachtung fundamentaler Auslegungsregeln zustande gekommenen Entscheidung geboten ist (RS0042776 [T22]). Ebenso hängt etwa auch die Auslegung des Umfangs einer Zustimmungserklärung eines Wohnungseigentümers zu beabsichtigten baulichen Maßnahmen stets von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und wirft damit in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (RS0083047 [T1]; RS0083017 [T1]).

[14] 1.2 Eine Fehlbeurteilung bei der konkreten Vertragsauslegung im Einzelfall liegt nicht vor.

[15] 2.1 Die Parteien des am 28. August 2020 geschlossenen Wohnungseigentumsvertrags haben sich ausdrücklich darauf geeinigt, dass sämtliche Wohnungseigentümer berechtigt sein sollten, ihre Objekte als „Ferienwohnungen unternehmerisch zu nutzen“, diese auch kurzfristig zu vermieten „und Dritten (auch Touristen) entgeltlich zu überlassen“. Dass die Parteien sich damit wechselseitig – uneingeschränkt und unbefristet – die jederzeitige Kurzzeitvermietung ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte gestatteten, bestreiten auch die Beklagten nicht.

[1 6] 2.2 Der Gesetzgeber der WrBauO schränkte diese Möglichkeit in der am 14. Dezember 2023 in Kraft getretenen Bauordnungsnovelle (LGBI Nr 37/2023) insoweit ein, als Kurzzeitvermietungen im Ausmaß von mehr als 90 Tagen pro Jahr nur noch mit einer behördlichen Ausnahmegewilligung zulässig sind, wobei eine solche nicht zu erteilen ist, wenn dadurch mehr als die Hälfte der Nutzungseinheiten des Gebäudes betroffen sind. Dem Antrag ist gemäß § 129 Abs 1a WrBauO „die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen“. Eine solche Urkunde ist daher Antragsvoraussetzung im Verfahren über eine solche Ausnahmegewilligung. 2.2 Der Gesetzgeber der WrBauO schränkte diese Möglichkeit in der am 14. Dezember 2023 in Kraft getretenen Bauordnungsnovelle Landesgesetzblatt Nr 37 aus 2023,) insoweit ein, als Kurzzeitvermietungen im Ausmaß von mehr als 90 Tagen pro Jahr nur noch mit einer behördlichen Ausnahmegewilligung zulässig sind, wobei eine solche nicht zu erteilen ist, wenn dadurch mehr als die Hälfte der Nutzungseinheiten des Gebäudes betroffen sind. Dem Antrag ist gemäß Paragraph

129, Absatz eins a, WrBauO „die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen“. Eine solche Urkunde ist daher Antragsvoraussetzung im Verfahren über eine solche Ausnahmegewilligung.

[17] 2.3 Entgegen der Rechtsansicht der Beklagten lässt sich aber daraus nicht die Unwirksamkeit der umfassend vereinbarten vertraglichen Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zur Kurzzeitvermietung ableiten. Diese baubehördliche Einschränkung wirkt sich nämlich – wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte – nur in der Weise aus, dass nun die vertraglich uneingeschränkte Nutzung zur Kurzzeitvermietung auf die Hälfte der Nutzungseinheiten sowie für die Dauer einer nur befristet erteilten Ausnahmegewilligung eingeschränkt ist. Weshalb dies aber für die Wirksamkeit der vertraglichen wechselseitig erteilten Zustimmung relevant sein sollte, ist nicht erkennbar. Dass für den – hier nicht zu beurteilenden – Fall einer in Aussicht genommenen Kurzzeitvermietung für mehr als die Hälfte der Objekte (die baurechtlich nicht bewilligungsfähig wäre) keine vertragliche Regelung getroffen wurde, ist – entgegen der Rechtsansicht der Beklagten – kein Grund, von der Unwirksamkeit der vertraglichen Zustimmung auszugehen. Die Entscheidung des Berufungsgerichts, nach der die Beklagten vertraglich zur Abgabe der für die behördliche Ausnahmegewilligung erforderlichen Erklärungen verpflichtet sind, ist daher nicht korrekturbedürftig.

[18] 2.4 Im Übrigen hat der Senat – wenngleich im Zusammenhang mit einer Prüfung eines Antrags nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG – bereits ausgesprochen, dass in der Zukunft allenfalls eintretende und möglicherweise dann zu einer Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führende Entwicklungen nur äußerst selten unter den Begriff der wesentlichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer subsumiert werden können. So wird etwa das Gleichbehandlungsprinzip nicht dadurch verletzt, dass die früheren Antragsteller anders behandelt werden als die übrigen (späteren), denn jeder Antrag ist zu den im jeweiligen Zeitpunkt der Antragstellung gegebenen Voraussetzungen zu prüfen und zu beurteilen (vgl 5 Ob 173/19f [Pkt 3.4 mwN]). 2.4 Im Übrigen hat der Senat – wenngleich im Zusammenhang mit einer Prüfung eines Antrags nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG – bereits ausgesprochen, dass in der Zukunft allenfalls eintretende und möglicherweise dann zu einer Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führende Entwicklungen nur äußerst selten unter den Begriff der wesentlichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer subsumiert werden können. So wird etwa das Gleichbehandlungsprinzip nicht dadurch verletzt, dass die früheren Antragsteller anders behandelt werden als die übrigen (späteren), denn jeder Antrag ist zu den im jeweiligen Zeitpunkt der Antragstellung gegebenen Voraussetzungen zu prüfen und zu beurteilen vergleiche 5 Ob 173/19f [Pkt 3.4 mwN]).

[1 9] 3. Auch mit ihrer – nicht näher begründeten – Behauptung, die Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag sei „noch nicht konkret genug“, um sich darauf als ausreichende Zustimmung zu berufen, zeigen die Beklagten keine unrichtige rechtliche Beurteilung auf. Der vertragliche Konsens umfasst die uneingeschränkte Berechtigung zur Kurzzeitvermietung und damit auch ein allfälliges Mitwirken an Schritten, die für ein tatsächliches Ausüben dieser Berechtigung erforderlich sind. Die Beklagten übersehen in ihrer Argumentation, dass die Novelle der WrBauO keine „Konkretisierung“ der Kurzzeitvermietung vorgenommen hat, sondern nur bestimmte verwaltungsrechtliche Einschränkungen. Dies kann sich aber auf die Auslegung der umfassenden vertraglichen Zustimmung zu einer solchen Nutzung nicht in der Weise auswirken, dass einzelne Wohnungseigentümer deshalb berechtigt wären, einem anderen die für die Ausübung seiner vertraglich vereinbarten Nutzungsmöglichkeit erforderliche schriftliche Erklärung zu verweigern (vgl nur § 16 Abs 3 WEG). Die Behauptung der Beklagten, es handle sich bei den vom Kläger geforderten Zustimmungserklärungen um eine „Pflicht, im Rahmen eines behördlichen Verfahrens tätig zu werden“, ist nicht nachvollziehbar. 3. Auch mit ihrer – nicht näher begründeten – Behauptung, die Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag sei „noch nicht konkret genug“, um sich darauf als ausreichende Zustimmung zu berufen, zeigen die Beklagten keine unrichtige rechtliche Beurteilung auf. Der vertragliche Konsens umfasst die uneingeschränkte Berechtigung zur Kurzzeitvermietung und damit auch ein allfälliges Mitwirken an Schritten, die für ein tatsächliches Ausüben dieser Berechtigung erforderlich sind. Die Beklagten übersehen in ihrer Argumentation, dass die Novelle der WrBauO keine „Konkretisierung“ der Kurzzeitvermietung vorgenommen hat, sondern nur bestimmte verwaltungsrechtliche Einschränkungen. Dies kann sich aber auf die Auslegung der umfassenden vertraglichen Zustimmung zu einer solchen Nutzung nicht in der Weise auswirken, dass einzelne Wohnungseigentümer deshalb berechtigt wären, einem anderen die für die Ausübung seiner vertraglich vereinbarten Nutzungsmöglichkeit erforderliche schriftliche Erklärung zu verweigern vergleiche nur

Paragraph 16, Absatz 3, WEG). Die Behauptung der Beklagten, es handle sich bei den vom Kläger geforderten Zustimmungserklärungen um eine „Pflicht, im Rahmen eines behördlichen Verfahrens tätig zu werden“, ist nicht nachvollziehbar.

[20] 4.1 Die Beklagten sind der Meinung, dass durch die Baurechtsnovelle 2023 eine „einschneidende Änderung der Rechtslage außerhalb jeden Erwartungshorizonts der Wohnungseigentümer eingetreten“ sei, weshalb sie sich auf den „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ stützen könnten. Auch damit zeigen sie allerdings weder eine unrichtige rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts noch eine erhebliche Rechtsfrage auf. Das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist nur als letztes Mittel heranzuziehen (RS0017454); ein Rückgriff auf diese Lehre hat zu unterbleiben, wenn ein Vertrag nach seinem von den Parteien festgelegten immanenten Zweck nicht lückenhaft ist (5 Ob 56/23f). Dass die allgemein gehaltene Vereinbarung über die Zulässigkeit der Nutzung der Wohnungen (auch) zur Kurzzeitvermietung lückenhaft wäre, können die Beklagten aber nicht aufzeigen. Im Gegenteil ist die vertragliche Zustimmung weiter gefasst als von ihr nach Inkrafttreten der Baurechtsnovelle 2023 noch Gebrauch gemacht werden kann.

[21] 4.2 Nach ständiger Rechtsprechung ist im Übrigen auch für die – nicht verfahrensgegenständliche – Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag) abzustellen; baurechtliche oder raumordnungsrechtliche „Widmungen“ definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht (RS0120725). In ähnlicher Weise können sich die Beklagten mit ihrer Weigerung, dem Kläger die erforderlichen Erklärungen zu übergeben, nicht auf die baurechtliche Einschränkung der Zulässigkeit der Kurzzeitvermietung stützen, weil diese für die Auslegung ihrer Vertragsbestimmung nicht relevant ist.

[22] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Der Kläger hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. 5. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO. Der Kläger hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E147038

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00172.25T.0312.000

Im RIS seit

01.04.2026

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2026

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