

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0083309

Entscheidungsdatum

09.11.2023

Geschäftszahl

5Ob15/78 (5Ob16/78); 5Ob15/80 (5Ob16/80); 4Ob576/80; 5Ob47/81; 5Ob14/83; 5Ob63/82; 5Ob68/85; 5Ob114/85; 5Ob136/86; 4Ob552/90; 5Ob69/92; 5Ob30/94; 5Ob2075/96z; 5Ob448/97m; 5Ob241/97w; 5Ob58/99m; 5Ob248/00g; 5Ob212/01i; 5Ob228/03w; 5Ob114/05h; 5Ob262/05y; 5Ob180/08v; 5Ob81/08k; 5Ob71/09s; 5Ob60/09y; 5Ob185/09f; 5Ob73/10m; 5Ob172/10w; 5Ob70/11x; 5Ob43/11a; 4Ob109/11z; 5Ob143/11g; 5Ob208/11s; 5Ob97/12v; 5Ob137/12a; 5Ob13/14v; 5Ob86/14d; 5Ob39/15v; 5Ob212/15k; 5Ob150/16v; 5Ob228/16i; 5Ob160/17s; 5Ob235/17w; 5Ob38/19b; 5Ob222/19m; 5Ob15/21y; 5Ob137/21i; 5Ob144/22w; 5Ob2/23i

Norm

WEG 1975 §13 Abs2 Z1

WEG 2002 §16 Abs2

Rechtssatz

Bei der Zulässigkeit von Änderungen ist auf den Einzelfall abzustellen, wobei alle in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind.

Entscheidungstexte

TE OGH 1978-07-04 5 Ob 15/78

Veröff: MietSlg 30561/28 = ImmZ 1978,362

TE OGH 1980-11-11 5 Ob 15/80

Zweiter Rechtsgang zu 5 Ob 15/78

TE OGH 1981-12-01 4 Ob 576/80

Beisatz: Insbesondere auch die Frage, ob und in welchem Ausmaß der beabsichtigte Ausbau des Dachgeschosses tatsächlich schon bei der Berechnung der von den anderen Miteigentümern entrichteten Kaufpreises Berücksichtigung gefunden hat. (T1)

Veröff: MietSlg 33492 = MietSlg 33518 = MietSlg 33607(24)

TE OGH 1981-12-22 5 Ob 47/81

Beisatz: Bei mehreren gleichzeitigen Änderungen sind diese nicht für sich, sondern in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, sodass eine Einordnung der einzelnen Änderungen in die Kategorien der Z 1 bis 3 des § 13 Abs 2 WEG und deren gesonderte Beurteilung nach den jeweils für die einzelne Kategorie aufgestellten Erfordernissen allein nicht zielführend sein kann. (T2)

Veröff: EvBl 1982/60 S 211 = MietSlg 33466 = MietSlg 33511(29)

TE OGH 1983-05-03 5 Ob 14/83

Beisatz: Hier: Umgestaltung eines Dachbodenraumes in eine Wohnung. (T3)

TE OGH 1983-10-18 5 Ob 63/82

Beisatz: Hier: Anbringung eines Arztschildes an Balkonbrüstung. (T4)

TE OGH 1985-09-10 5 Ob 68/85

Auch

TE OGH 1986-01-28 5 Ob 114/85

Beisatz: Die entsprechenden Begleiterscheinungen eines durchschnittlichen Gaststättenbetriebes stellen eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen dar. (T5)

Veröff: MietSlg 38626

TE OGH 1986-09-16 5 Ob 136/86

TE OGH 1990-12-04 4 Ob 552/90

Veröff: WoBl 1991,175 (Call/Würth)

TE OGH 1992-10-27 5 Ob 69/92

Vgl auch; Beis wie T5

TE OGH 1994-03-22 5 Ob 30/94

Vgl; Beisatz: Hier: Beabsichtigter Bau einer Terrasse von der Eigentumswohnung samt Abgang in den gemeinsam benützten Garten; eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer steht diesem Begehren unter anderem wegen vermehrter Geräuschbelästigung und Geruchsbelästigung und verschlechterter Gartenbenützung entgegen. (T6)

TE OGH 1996-04-30 5 Ob 2075/96z

Vgl auch; Beisatz: Für jede von einem Wohnungseigentümer betriebene Änderung seines Objektes (und damit auch für die Änderung des Gegenstandes oder der Betriebsform seines Unternehmens) gilt, dass sie nur abgewehrt werden kann, wenn sie mit wesentlichen Interessen der anderen Miteigentümer und Wohnungseigentümer kollidiert; ganz besonders gilt dies für die Änderung des in einem Geschäftslokal betriebenen Unternehmens, da es in der Natur der Sache liegt (und daher bei der Geschäftsraumwidmung eines Wohnungseigentumsobjektes schon vorherzusehen ist), dass sich ein Unternehmer - will er erfolgreich sein - stets den Erfordernissen des Marktes und den sonstigen wirtschaftlichen Bedingungen anpassen muss. (T7)

TE OGH 1997-12-09 5 Ob 448/97m

Vgl auch

TE OGH 1998-02-10 5 Ob 241/97w

Vgl auch

TE OGH 1999-03-23 5 Ob 58/99m

Vgl

TE OGH 2000-10-24 5 Ob 248/00g

Vgl auch

TE OGH 2002-01-15 5 Ob 212/01i

Auch

TE OGH 2003-10-07 5 Ob 228/03w

Vgl auch; Beis wie T7 nur: Für jede von einem Wohnungseigentümer betriebene Änderung seines Objektes gilt, dass sie nur abgewehrt werden kann, wenn sie mit wesentlichen Interessen der anderen Wohnungseigentümer kollidiert. (T8)

TE OGH 2005-08-30 5 Ob 114/05h

TE OGH 2006-03-07 5 Ob 262/05y

Auch; Beis wie T5

TE OGH 2008-08-26 5 Ob 180/08v

Beisatz: Solange der dem Rechtsanwender eingeräumte Ermessensspielraum nicht überschritten wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor. (T9)

TE OGH 2008-08-26 5 Ob 81/08k

Vgl; Beisatz: Auf die mit einem Gastbetrieb erfahrungsgemäß verbundenen und daher zu erwartenden Begleiterscheinungen und Beeinträchtigungen der übrigen Miteigentümer kommt es nur dann an, wenn die Änderungen noch nicht durchgeführt und der Betrieb noch nicht aufgenommen ist. Wenn der Betrieb schon genehmigt und aufgenommen wurde, sind die konkreten Gegebenheiten, die bereits abschließend beurteilt werden können, maßgeblich. (T10)

Beisatz: Sowohl im Fall der Aufnahme eines Gaststättenbetriebs, wenn bisher kein solcher Betrieb im Wohnungseigentumshaus situiert war, als auch im Fall der Errichtung eines zweiten solchen Betriebs bei Vorhandensein bereits eines gastgewerblichen Betriebs kommt es auf das Ausmaß der Beeinträchtigung an. Die rechtliche Annahme, ein zweiter gastgewerblicher Betrieb sei jedenfalls - unbeschadet tatsächlicher oder zu befürchtender Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer - nicht genehmigungsfähig, ist nicht durch höchstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt. (T11)

Beisatz: Hier: Widmungsänderung eines „Geschäftslokals“ als gastgewerbliches Vereinslokal bei bereits im Haus bestehendem Gastgewerbebetrieb. (T12)

TE OGH 2009-06-09 5 Ob 71/09s

Vgl; Beisatz: Bei einer solchen Entscheidung besteht ein Ermessensspielraum. (T13)

Bem: Hier: Ablehnung einer Veränderung nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 aufgrund der Berücksichtigung nicht unvertretbar angenommener schuldrechtlicher Beziehungen aller Wohnungseigentümer. (T14)

TE OGH 2009-07-07 5 Ob 60/09y

Auch; Beis wie T9; Beisatz: Eine beabsichtigte Änderung ist jeweils am status quo zu messen. (T15)

TE OGH 2009-11-10 5 Ob 185/09f

TE OGH 2010-05-27 5 Ob 73/10m

Vgl auch; Beisatz: § 16 Abs 2 WEG räumt dem Außerstreitrichter bei Beurteilung eines wichtigen Interesses an der Änderung einen weiten Wertungs- und Ermessensspielraum ein. (T16)

TE OGH 2011-03-29 5 Ob 172/10w
Auch; Beis wie T9; Beis wie T16

TE OGH 2011-04-27 5 Ob 70/11x
Vgl auch; Beis ähnlich wie T13; Beis wie T16

TE OGH 2011-05-26 5 Ob 43/11a
Auch; Beis wie T9; Beis wie T13; Beis ähnlich wie T16

TE OGH 2011-09-20 4 Ob 109/11z
Vgl auch; Beisatz: Hier: Auslegung des Umfangs einer Zustimmungserklärung eines Wohnungseigentümers zu beabsichtigten baulichen Maßnahmen unter Einbeziehung allgemeiner Teile. (T17)

TE OGH 2011-08-25 5 Ob 143/11g
Auch; Beisatz: Hier: Gesamtbetrachtung trotz teilweiser Zustimmung; geänderte Bauweise; Liftzubau. (T18)

TE OGH 2012-04-24 5 Ob 208/11s
Auch; Beis auch wie T13; Beis auch wie T16

TE OGH 2012-06-12 5 Ob 97/12v
Auch; Beisatz: Im Einzelfall kann ein Flächenvergleich die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung indizieren. (T19)
Beisatz: Hier: Fläche von 5,4 m² unter Balkon. (T20)

TE OGH 2012-07-26 5 Ob 137/12a
TE OGH 2014-02-21 5 Ob 13/14v
Beisatz: Hier: Bauliche Umgestaltung und Umwidmung von Geschäftsräumen in insgesamt zehn Kfz-Abstellplätze. (T21)

TE OGH 2014-09-04 5 Ob 86/14d
TE OGH 2015-03-24 5 Ob 39/15v
TE OGH 2015-10-30 5 Ob 212/15k
TE OGH 2017-01-23 5 Ob 150/16v
Auch; Beis wie T5; Beis wie T9; Beis wie T15; Beis wie T16

TE OGH 2017-05-23 5 Ob 228/16i
Auch; Beisatz: Hier: Liftanbau. (T22)

TE OGH 2018-01-18 5 Ob 160/17s
Beisatz: Umwidmung von Supermarkt in Kindergarten. (T23)

TE OGH 2018-05-15 5 Ob 235/17w
Auch; Beis wie T8; Beis wie T9; Beis wie T13; Beis wie T16

TE OGH 2019-05-21 5 Ob 38/19b
Beis wie T2; Beis wie T8

TE OGH 2020-11-19 5 Ob 222/19m
Vgl; Beis wie T2

TE OGH 2021-02-15 5 Ob 15/21y
Beis wie T9; Beis wie T16

TE OGH 2022-03-17 5 Ob 137/21i
Beis wie T8; Beis wie T9; Beis wie T13; Beis wie T16

TE OGH 2022-09-27 5 Ob 144/22w
Beis wie T9

TE OGH 2023-11-09 5 Ob 2/23i
Beisatz wie T2; Beisatz wie T16

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1978:RS0083309