© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Klage auf Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung eines Wohnungseigentumsobjektes

Vorbemerkungen
Ein Wohnungseigentumsobjekt darf nur innerhalb der Widmung verwendet werden, die sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit dem Nutzwertgutachten ergibt. Bei widmungswidriger Verwendung hat jeder andere Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch, der im streitigen Rechtsweg geltend zu machen ist. Was dabei zu beachten ist, wird im nachstehenden Muster gezeigt.

Gebühreneinzug:
Über Konto: …
Bei der … Bank

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Schöberl
Universitätsstraße 11, 1010 Wien

per WebERV

An das Bezirksgericht Eisenstadt
Wiener Straße 9
7000 Eisenstadt

Wien, am 30.08.2023

Kläger:	Michael Müller Oberer Weg 4/3 7000 Eisenstadt
Vertreten durch:	Dr. Wolfgang Schöberl Universitätsstraße 11 1010 Wien AVR Code: R… unter Berufung auf die erteilte Vollmacht gem § 30 Abs 2 ZPO
Beklagter:	„Mini“ Supermarkt Betriebs GmbH Gewerbestraße 14 7210 Mattersburg
Wegen:	Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung eines Wohnungseigentumsobjektes Streitwert: EUR 7.000,– gem JN/GGG/RATG

Klage

2-fach
3 Beilagen

Zuständigkeit

Die Klage ist auf die Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung eines Wohnungseigentumsobjektes gerichtet. Dabei handelt es sich um einen Ausfluss der Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB. Da nach maßgeblicher Auffassung (so *Simotta* in *Fasching/Konecny*³ 1. Band § 81 JN Rz 11) sämtliche Negatorienklagen, in welcher Ausprägung auch immer, unter den ausschließlichen örtlichen Gerichtsstand der belegenen Liegenschaft fallen (§ 81 JN), ist das angerufene Gericht, in dessen Sprengel sich die bezughabende Liegenschaft befindet, örtlich zuständig. Gem §§ 49 Abs 1 JN ist es auch sachlich zuständig.

Sachverhalt

Der Kläger ist Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes Top 3 der Liegenschaft Oberer Weg 4, 7000 Eisenstadt (22/750stel-Anteile der Liegenschaft EZ 4711 KG 12345 Eisenstadt, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an Top 3 verbunden ist). Die Beklagte ist Eigentümerin des Wohnungseigentumsobjektes Top 1 der vorgenannten Liegenschaft (30/750stel-Anteile, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an Top 1 verbunden ist). Dieses Objekt ist gem Wohnungseigentumsvertrag als Gastronomielokal gewidmet. Seit Errichtung des Hauses und Wohnungseigentumsbegründung, welche im Jahr 2004 erfolgte, befand sich dort ein kleines Kaffeehaus. Im Jahr 2023 kaufte die Beklagte jedoch das Objekt, und etablierte dort eine Filiale ihrer Supermarktkette „Mini – Kauf günstig um die Ecke“. Dies erfolgte ohne Zustimmung des Klägers (und der sonstigen Miteigentümer). Die Nutzung als Supermarktfiliale ist für die weiteren Wohnungseigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden: es erfolgt schon frühmorgens Liefertätigkeit mit entsprechender Geräuschkulisse, die Kundenfrequenz ist gegenüber dem Kaffeehaus bei weitem gestiegen, und es fällt auch viel mehr Müll an (der von der Beklagten nicht immer tagesaktuell weggeräumt wird).

Beweis:	PV des Klägers hiemit vorgelegte Urkunden: Grundbuchsauszug (Beilage ./A) Wohnungseigentumsvertrag (Beilage ./B) Nutzwertgutachten (Beilage ./C) Lokalaugenschein weitere Beweise, insbesondere Zeugen, vorbehalten

Rechtliche Würdigung

Ein Wohnungseigentumsobjekt darf nur innerhalb der Widmung, die sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit dem Nutzwertgutachten ergibt, benutzt werden. Das klagsgegenständliche Objekt ist als Gastronomielokal gewidmet. Von der Beklagten wurde dort eine Supermarktfiliale eingerichtet. Dies stellt eine eigenmächtige und unzulässige Widmungsänderung dar. Auch wenn in diesem Verfahren gar nicht darüber zu befinden ist, so sei der Vollständigkeit halber festgehalten, dass die Voraussetzungen für eine Widmungsänderung gem § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002, die von den übrigen Wohnungseigentümern zu dulden wäre (worüber eine gesonderte Entscheidung im Außerstreitverfahren erwirkt werden müsste) nicht vorliegen: Denn eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer ist zweifellos gegeben, führt doch schon der Anlieferverkehr, der im Rahmen der ursprünglichen Widmung als Gastronomielokal praktisch nicht vorhanden war, zu Lärmimmissionen, die nicht hingenommen werden müssen. Überdies ist die Kundenfrequenz stark angestiegen und es sind aufgrund des Kundenverkehrs kaum mehr Parkplätze zu finden, was ebenfalls eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen darstellt.

Selbst wenn die Beklagte sämtliche für den Betrieb der Supermarktfiliale erforderlichen gewerberechtlichen und sonstigen Genehmigungen erlangt haben sollte, führt dies nicht zu einer in wohnungseigentumsrechtlicher Hinsicht zulässigen Widmungsänderung, da die wohnungseigentumsrechtliche Ebene und die öffentlich-rechtliche Ebene streng getrennt zu betrachten sind.

Der Anspruch auf Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung eines Wohnungseigentumsobjektes ist – als Ausfluss der Eigentumsfreiheitsklage gem § 523 ABGB – im streitigen Rechtsweg geltend zu machen (und sohin nicht im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren).

Der Streitwert wird in Anlehnung an § 5 Z 33 lit b AHK mit EUR 7.000,– bewertet.

Klagebegehren

Der Kläger beantragt zu erlassen das nachstehende

Urteil:

1. Der Beklagte ist schuldig, es ab sofort bei sonstiger Exekution zu unterlassen, das Wohnungseigentumsobjekt Top 1 im Haus Oberer Weg 4, 7000 Eisenstadt (30/750stel-Anteile der Liegenschaft EZ 4711 KG 12345 Eisenstadt, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an Top 1 verbunden ist) zum Betrieb einer Supermarktfiliale zu verwenden.
2. Der Beklagte ist schuldig, die Kosten dieses Rechtsstreits zu Handen des Klagsvertreters gem § 19a RAO binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Anmerkungen:

1
Die Widmung eines Wohnungseigentumsobjektes ergibt sich üblicherweise aus dem Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit dem Nutzwertgutachten. (Daneben gibt es auch konkludente Widmungsänderungen durch langjährige Übung, die von allen übrigen Wohnungseigentümern – zumindest konkludent – zustimmend zur Kenntnis genommen wird. In der Praxis ist die Beweisführung aber relativ schwierig.)

2
Gem § 16 Abs 1 WEG 2002 ist der Wohnungseigentümer zur Nutzung seines Wohnungseigentumsobjektes im Rahmen der bestehenden Widmung berechtigt. Er darf sogar Widmungsänderungen vornehmen, soweit diese insbesondere weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer zur Folge haben (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002). Liegen diese „Negativvoraussetzungen“ nicht vor, müssen die übrigen Wohnungseigentümer die Widmungsänderung dulden (und können im Außerstreitverfahren dazu verhalten werden). Sollte für eine zulässige Änderung eine behördliche Bewilligung notwendig sein, dürfen die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hiezu nicht verweigern (§ 16 Abs 2 Z 3 WEG 2002). Durch die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Kriterien für eine Umwidmung ist aber freilich noch keine wohnungseigentumsrechtlich relevante Umwidmung hergestellt: so berechtigt die Erwirkung einer Baubewilligung zur Umwidmung eines zu Wohnzwecken gewidmeten Wohnungseigentumsobjektes in ein Büro in wohnungseigentumsrechtlicher Hinsicht noch nicht zur Verwendung als Büro.

3
Die widmungswidrige Verwendung begründet einen Unterlassungsanspruch jedes einzelnen übrigen Wohnungseigentümers, der im streitigen Rechtsweg geltend zu machen ist: es handelt sich nämlich um einen Ausfluss der Eigentumsfreiheitsklage (§ 523 ABGB). Ist der Beklagte der Auffassung, dass die Widmungsänderung gem § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 berechtigt ist, wird er gut daran tun, im Außerstreitverfahren einen Antrag auf Duldung der Änderung zu stellen (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002), und die Unterbrechung des streitigen Verfahrens bis zur Entscheidung zu beantragen. Im Mustersachverhalt liegen die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 aber nicht vor.

4
Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 81 JN, es ist jenes Gericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet. Hinsichtlich der sachlichen Zuständigkeit greift die Wertzuständigkeit, bei einem EUR 15.000,– übersteigenden Streitwert wäre sohin das Landesgericht zuständig (es handelt sich um keine Eigenzuständigkeit des Bezirksgerichtes!).

5
Der Streitwert kann frei bewertet werden. Nimmt der Kläger keine Bewertung vor, kommt der „Zweifelsstreitwert“ des § 56 Abs 2 JN zur Anwendung. Im Musterbeispiel wurde der Streitwert in Anlehnung an § 5 Z 33 lit b AHK (Wohnungseigentumssachen, soweit es sich nicht um wiederkehrende Leistungen handelt) mit EUR 7.000,– bewertet.