

OGH | 5 Ob 59/14h | 23.04.2014 | Urteile und Beschlüsse des OGH

Touristische Nutzung einer Eigentumswohnung

Die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 2 bis 30 Tage ist eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung.

Die Parteien sind Wohnungseigentümer. Die Klägerin beehrte vom Beklagten sinngemäß die Unterlassung der touristischen Nutzung seiner Eigentumswohnung und war mit ihrem Begehren erfolgreich.

Der Oberste Gerichtshof führte einzelfallbezogen – in Zurückweisung der Revision des Beklagten – zusammengefasst aus:

Widmungsänderungen im Wohnungseigentum bedürfen der Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder der Genehmigung durch den Außerstreitrichter. Die touristische Nutzung eines als „Wohnung“ gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts ist eine solche Widmungsänderung. Im Streitverfahren – wie hier – auf Unterlassung ist nur die Genehmigungsbedürftigkeit der Änderung und die eigenmächtige Rechtsanmaßung durch den Beklagten zu prüfen. Die Genehmigungsfähigkeit der Widmungsänderung ist dagegen nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Der Beklagte hatte seine Wohnung als „Appartement A*** M****“ für 2 bis 4 Personen über das Internet und auch über den örtlichen Tourismusverband, also im Weg einer „touristischen“ Vermarktung, bislang über Zeiträume von 2 bis 30 Tage, also auf „kurzfristige“ Dauer vermietet. Dass es dabei zwangsläufig zu einer höheren Frequentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen kommt, liegt auf der Hand. Wenn das Berufungsgericht aufgrund dieser Sachlage bei einer nach den Feststellungen typischerweise zu Dauerwohnzwecken genutzten Wohnanlage die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer bejaht hat, dann liegt darin auch dann eine vertretbare Einzelfallbeurteilung, wenn in dieser Wohnanlage nur eine solche Wohnung, nämlich jene des Beklagten, im dargestellten Sinn verwendet wird. Die Stattgebung des Unterlassungsbegehrens war daher nicht als unvertretbar aufzugreifen.

Ob diese Art der Widmungsänderung der Wohnung durch den Beklagten im Fall der Nichtzustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vom Außerstreitrichter genehmigt werden könnte, war in diesem Verfahren nicht zu beurteilen.

Zum Volltext im RIS

(<https://www.ogh.gv.at/entscheidungen/entscheidungen-ogh/touristische-nutzung-einer-eigentumswohnung/>)

Oberster Gerichtshof
Schmerlingplatz 11 , A-1010 Wien
Telefon: +43 1 52152 0
Telefax: +43 1 52152 3710