



Zur Genehmigungsfähigkeit eines (zweiten) Gastgewerbebetriebes in einem Wohnungseigentumshaus

In einem aktuellen Fall vor dem OGH (5 Ob 81/08k) war die Genehmigungsfähigkeit der Umwidmung eines als „Geschäftslokal“ gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts in ein gastgewerbliches Vereinslokal laut behördlichem Bescheid (das seinen Betrieb bereits aufgenommen hatte) verfahrensgegenständlich. Im Haus befindet sich seit seiner Errichtung ein (weiterer) Gastgewerbebetrieb, nämlich ein Kaffee-Espresso.

Die Rechtsprechung vertritt die Ansicht, dass die mit der Aufnahme eines Gaststättenbetriebes verbundenen Beeinträchtigungen besonders stark ins Gewicht fallen, wenn bisher kein solcher Betrieb im Wohnungseigentum situiert war (vgl 5 Ob 277/04b; 5 Ob 59/05w). Zum anderen kann bei Vorhandensein bereits eines gastgewerblichen Betriebs den Wohnungseigentümern die Errichtung eines zweiten solchen Betriebes wegen der Verdoppelung der Beeinträchtigungen nicht zumutbar sein (zuletzt 5 Ob 262/05y). Daraus folgt aber, dass es in beiden Fällen auf das Ausmaß der Beeinträchtigungen ankommt. 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.

Auf die mit einem Gastgewerbebetrieb erfahrungsgemäß verbundenen und daher zu erwartenden Begleiterscheinungen und Beeinträchtigungen der übrigen Miteigentümer kommt es nur dann an, wenn die Änderungen noch nicht durchgeführt sind und der Betrieb noch nicht aufgenommen ist. Im Anlassfall aber waren für die Vorinstanzen (welche die Genehmigungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Umwidmung bejaht hatten) die konkreten Gegebenheiten maßgeblich, die bereits abschließend beurteilt werden konnten, weil der Betrieb schon genehmigt und aufgenommen wurde. Dabei steht jedenfalls fest, dass die durch das Vereinslokal stattfindenden Beeinträchtigungen nicht ins Gewicht fallen, während nicht feststeht, ob und welche Beeinträchtigungen von bereits vorhandenen Kaffee-Espresso ausgehen.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at