

TE OGH 2017/3/1 5Ob207/16a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.03.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. L* OEG, *, 2. B* S*, 3. S* R* P*, 4. M* S*, 5a. D* H*, b. Dr. F* H*, beide *, 6. U* F*, 7. L* D*, 8. B* G*, 9. M* S*, 10. H* H*, 11. J* K*, 12. DI R* B*, 13. M* H*, 14. E* L*, 15. Sparkasse R* Anstalt des öffentlichen Rechts, *, 16. M* L*, 17. R* L*, 18. S* K*, 19. S* B*, 20. H* B* M*, 21. D* L*, 22. H* OEG, *, 23a. DI M* B*, b. R* B*, beide *, 24. C* F*, 25. K* F*, 26. H* R*, 27. G* E*, 28. DI H* L*, 29. W* E*, 30. W* OEG, *, 31. Dr. B* R*, 32. N* A. S* e/v S*, 33. H* H*, 34. H* K*, 35. R* W*, 36. M* J* B*, 37. A* F*, 38. B* D*, 39. K* S*, 40a. O* H*, b. G* H*, beide *, 41. A* P*, 42. U* M*, 43. L* K*, 44. Dr. H* K*, 45. J* J*, 46. I* T*, 47. Dr. H* T*, 48. M* S*, 49. A* V*, 50. D* P*, 51. S* D*, 52a. H* F*, b. R* F*, beide *, 53. M* H*, 54. M* M*, 55. A* F*, 56. H* P*, 57. Mag. M* D*, 58. DI J* K*, 59. R* K*, 60. Dkfm. R* S*, 61. J* R*, 62. D* R* B*, 63. G* B*, 64. A* v*, 65. Mag. B* T*, 66a. H* R* O* D*, b. M* M* D*, beide *, 67. G* F* H*, 68. U* L*, 69a. O* S*, b. Dr. S* S*, 70a. Ing. P* S*, b. I* S*, beide *, 71a. K* B*, b. B* B*, beide *, 72a. F* D* S*, b. S* S*, beide *, 73. F* H*, 74. Dr. A* L*, 75a. K* S*, b. U* S*, beide *, 76a. K* K*, b. C* K*, beide *, 77. C* R*, 78. V* N*, 79. G* S* K*, 80. W* K* K*, 81a. H* S*, b. C* S*, 82a. Hofrat Mag. H* S*, b. Prof. Mag. W* S*, 83. M* K*, 84. E* U*, 85a. Dr. H* M*, b. K* R*, beide *, 86a. K* K*, b. H* K*, beide *, 87. K* H*, 88a. C* J* A* H*, b. G* M* P* H*, 89. M* e.V., *, 90a. A* G*, b. T* L*, beide *, 91a. W* E*, b. B* E*, beide *, 92. S* H*, 93a. J* W*, b. E* W*, beide *, 94a. F* A*, b. G* A*, beide *, 95a. A* H*, b. S* H*, 96a. W* K*, b. B* K*, beide *, 97. F* O* J* Z*, 98a. R* R*, b. H* R*, beide *, 99a. F* R*, b. E* R*, beide *, 100a. M* N*, b. T* N*, beide *, 101a. W* K*, b. E* K*, beide *, 102a. D* H*, b. G* H*, beide *, 103a. P* K*, b. E* K*, beide *, 104. Y* P*, 105a. P* B*, b. C* B*, beide *, 106. A* H*, 107a. D* H* A*, b. T* B* A*, beide *, 108. I* M*, 109. G* P*, 110a. B* T* A* R*, b. J* G* M* L*, beide *, 111a. E* M* J* S* e/v H*, b. F* J* W* M* H*, beide *, 112. K* M*, 113a. M* E* H* B*, b. R* C* U*, 114a. N* P* T*, b. J* E* T*, beide *, 115a. S* M* G*, b. J* P* G*, 116a. U* B*, b. S* B*, 117a. S* W*, b. B* W*, beide *, 118a. A* A* H* F*, b. K* F*, beide *, 119. R* B* K*, 120a. R* K*, b. D* K* e/v B*, beide *, 121a. M* S*, b. S* S*, beide *, 122a. Dr. A* H*, b. Mag. K* H*, beide *, 123a. A* K*, b. Dr. J* R* K*, beide *, 124a. S* H*, b. W* H*, beide *, 125a. M* H* A*, b. S* J* A*, beide *, 126a. J* F* W*, b. P* W*, beide *, 127. G* O*, 128. Prof. Dr. D* L*, 129. D* S*, 130. Dr. A* O* L* W*, 131a. S* F* G* W*, b. T* F* S* W*, alle vertreten durch Dr. Rüdiger Hanifle, Rechtsanwalt in Zell am See, gegen die Antragsgegner 1. P* Z*, 2. S* E* A* M*, 3. E* A* K*, 4. H* R*, 5. A* J* S*, 6. N* H*, 7. G* K* H*, 8a. G* S*, b. J* S*, beide *, 9. C* E*, 10. DI H* L*, 11a. R* A*, b. E* A*, beide *, beide vertreten durch Dr. Anton Walzl, Mag. Manfred Seidl, Mag. Ulrich Schmiedl, Mag. Gabriele Vierziger, Rechtsanwälte in Zell am See, 12. T* H*, 13a. H* B* K*, b. C* J* M* K*, beide *, 14a. K* v*, b. U* v*, 15. U* P*, 16. Dr. S* R*, vertreten durch Dr. Sonja Schröder, Rechtsanwältin in Zell am See, 17a. D* P*, b. N* J* P*, beide *, wegen Nutzwertfestsetzung, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 24. August 2016, AZ 22 R 209/16p-37, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Der Revisionsrekurs ist nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt (§ 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG). Eine solche Frage zeigt der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller nicht auf: Der Revisionsrekurs ist nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt (Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG). Eine solche Frage zeigt der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller nicht auf:

Rechtliche Beurteilung

1. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass die Verletzung zwingender Grundsätze der Parifizierung bzw Nutzwertberechnung einen an keine Frist für die Geltendmachung gebundenen Grund für die gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte bildet, und zwar auch dann, wenn das Abweichen von diesen Grundsätzen durch eine nachträgliche Änderung der Verhältnisse herbeigeführt wurde oder die der Nutzwertfestsetzung widersprechende Rechtslage erst nachträglich hervorgekommen ist (RIS-Justiz RS0117709, RS0083169).

2. Grundlage der Nutzwertfestsetzung ist stets die der jeweiligen materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung (RIS-Justiz RS0083252 [T9], RS0082872). Die rechtswirksame Widmung gibt auch den Ausschlag dafür, was zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gehört und dementsprechend vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden darf (RIS-Justiz RS0118149). Die Nutzwertfestsetzung kann also immer nur die materielle Rechtslage nachvollziehen (RIS-Justiz RS0083252 [T7], RS0083169 [T5]); sie schafft keinen eigenen Rechtsgrund für die Nutzung (RIS-Justiz RS0083022 [T2], RS0118149 [T2]). Das gilt nicht nur für die erstmalige Nutzwertfestsetzung, sondern auch für die Neufestsetzung des Nutzwerts (RIS-Justiz RS0083252 [T1]).

3. Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist die privatrechtliche Einigung der Miteigentümer maßgeblich (RIS-Justiz RS0083252 [T24]). Im hier zu beurteilenden Fall haben Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen an ihren Wohnungseigentumsobjekten und den allgemeinen Teilen in der Form vorgenommen, dass die der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde gelegte Parifizierung bzw Nutzwertberechnung nicht mehr den für sie geltenden zwingenden Grundsätzen entspricht. Dies allerdings ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer und ohne eine gerichtliche Genehmigung iSd § 16 Abs 2 WEG. Diese eigenmächtigen Veränderungen des Bauzustands basieren demnach auf keiner privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer, sodass sich auch die für die Nutzwertfestsetzung allein maßgebliche Widmung nicht geändert hat. Die der materiellen Rechtslage widersprechenden, in diesem Sinn also bloß faktischen Veränderungen rechtfertigen die Neufestsetzung der Nutzwerte nicht.

3. Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist die privatrechtliche Einigung der Miteigentümer maßgeblich (RIS-Justiz RS0083252 [T24]). Im hier zu beurteilenden Fall haben Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen an ihren Wohnungseigentumsobjekten und den allgemeinen Teilen in der Form vorgenommen, dass die der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde gelegte Parifizierung bzw Nutzwertberechnung nicht mehr den für sie geltenden zwingenden Grundsätzen entspricht. Dies allerdings ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer und ohne eine gerichtliche Genehmigung iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG. Diese eigenmächtigen Veränderungen des Bauzustands basieren demnach auf keiner privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer, sodass sich auch die für die Nutzwertfestsetzung allein maßgebliche Widmung nicht geändert hat. Die der materiellen Rechtslage widersprechenden, in diesem Sinn also bloß faktischen Veränderungen rechtfertigen die Neufestsetzung der Nutzwerte nicht.

4. Die Widmung kann zwar auch auf einer bloß konkludent zustande gekommene Willenseinigung der Miteigentümer

beruhen (RIS-Justiz RS0083252 [T8, T13]). Nach dem Vorbringen der Parteien und dem festgestellten Sachverhalt besteht hier aber für die Annahme, die jeweils anderen Miteigentümer hätten durch ihr Verhalten (nachträglich) den Baumaßnahmen und den damit verbundenen Widmungsänderungen iSd § 863 ABGB schlüssig zugestimmt, kein Raum.4. Die Widmung kann zwar auch auf einer bloß konkludent zustande gekommene Willenseinigung der Miteigentümer beruhen (RIS-Justiz RS0083252 [T8, T13]). Nach dem Vorbringen der Parteien und dem festgestellten Sachverhalt besteht hier aber für die Annahme, die jeweils anderen Miteigentümer hätten durch ihr Verhalten (nachträglich) den Baumaßnahmen und den damit verbundenen Widmungsänderungen iSd Paragraph 863, ABGB schlüssig zugestimmt, kein Raum.

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E117858

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E117858

Im RIS seit

03.05.2017

Zuletzt aktualisiert am

21.11.2022

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