

TE OGH 2013/12/17 5Ob72/13v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. B***** G*****, 2. Mag. A***** U*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Reinhard Strauss, Rechtsanwalt in Graz, 3. S***** G*****, 4. D***** B*****, 5. DI D***** B*****, 6. P***** A***** S*****, 7. C***** K*****, 8. H***** K*****, 9. Dr. I***** B*****, 10. F***** S*****, alle *****, 11. G***** B*****, 12. DI C***** T*****, 13. W***** J***** R*****, 14. E***** E***** R***** R*****, 15. E***** M*****, 16. J***** M*****, 17. Mag. I***** D*****, alle *****, gegen die Antragsgegner 1. G***** Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, vertreten durch Rechtsanwälte Konrad & Schröttner OG in Graz, 2. Mag. A***** L*****, 3. M***** L*****, 4. T***** S*****, 5. DI B***** L*****, 6. K***** S*****, 7. H***** S*****, 8. Dr. M***** R*****, 9. E***** R*****, 10. Mag. K***** B*****, 11. D***** B*****, 12. K***** K*****, alle *****, 13. P***** G*****, 14. M***** K*****, 15. E***** W*****, 16. DI (FH) H***** G*****, 17. Mag. B***** P*****, 18. S***** L*****, 19. G***** S*****, 20. B***** P*****, 21. M***** N*****, 22. W***** N*****, alle *****, 23. J***** B*****, 24. M***** B*****, ebendort, wegen § 52 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 9 Abs 2 WEG, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 19. November 2012, GZ 7 R 90/12z-26, idF des Berichtigungsbeschlusses vom 14. Jänner 2013, GZ 7 R 90/12z-30, womit infolge des Rekurses der Erst- und Zweitantragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 11. Juni 2012, GZ 211 Msch 8/10a-21, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. B***** G*****, 2. Mag. A***** U*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Reinhard Strauss, Rechtsanwalt in Graz, 3. S***** G*****, 4. D***** B*****, 5. DI D***** B*****, 6. P***** A***** S*****, 7. C***** K*****, 8. H***** K*****, 9. Dr. I***** B*****, 10. F***** S*****, alle *****, 11. G***** B*****, 12. DI C***** T*****, 13. W***** J***** R*****, 14. E***** E***** R***** R*****, 15. E***** M*****, 16. J***** M*****, 17. Mag. I***** D*****, alle *****, gegen die Antragsgegner 1. G***** Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, vertreten durch Rechtsanwälte Konrad & Schröttner OG in Graz, 2. Mag. A***** L*****, 3. M***** L*****, 4. T***** S*****, 5. DI B***** L*****, 6. K***** S*****, 7. H***** S*****, 8. Dr. M***** R*****, 9. E***** R*****, 10. Mag. K***** B*****, 11. D***** B*****, 12. K***** K*****, alle *****, 13. P***** G*****, 14. M***** K*****, 15. E***** W*****, 16. DI (FH) H***** G*****, 17. Mag. B***** P*****, 18. S***** L*****, 19. G***** S*****, 20. B***** P*****, 21. M***** N*****, 22. W***** N*****, alle *****, 23. J***** B*****, 24. M***** B*****, ebendort, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz 2, WEG, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als

Rekursgericht vom 19. November 2012, GZ 7 R 90/12z-26, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 14. Jänner 2013, GZ 7 R 90/12z-30, womit infolge des Rekurses der Erst- und Zweitantragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 11. Juni 2012, GZ 211 Msch 8/10a-21, aufgehoben wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin wird Folge gegeben, der angefochtene Beschluss wird aufgehoben und die Entscheidung des Rekursgerichts dahin abgeändert, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt wird.

Erst- und Zweitantragsteller sind schuldig, der Erstantragsgegnerin die mit 930,38 EUR bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung (darin 155,06 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Antragsteller sind zur ungeteilten Hand schuldig, der Erstantragsgegnerin die mit 1.339,73 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin 222 EUR Barauslagen und 186,29 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller waren im Zeitpunkt der Antragstellung Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich der Liegenschaft EZ 2962 GB *****. Die Erstantragsgegnerin war damals Alleineigentümerin dieser Liegenschaft. Mit Ausnahme von Erst-, Zweit- und Elftantragsteller sowie der (vormaligen) Acht- und Neuntantragsgegner (DI V***** und T***** K*****) sind sämtliche Verfahrensparteien inzwischen Mit- und Wohnungseigentümer der bezeichneten Liegenschaft. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte zu TZ 21887/2010 auf Grundlage der Nutzwertfestsetzung im Gutachten Dris. G***** S***** vom 14. 9. 2006. Die Antragsteller waren im Zeitpunkt der Antragstellung Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich der Liegenschaft EZ 2962 GB *****. Die Erstantragsgegnerin war damals Alleineigentümerin dieser Liegenschaft. Mit Ausnahme von Erst-, Zweit- und Elftantragsteller sowie der (vormaligen) Acht- und Neuntantragsgegner (DI V***** und T***** K*****) sind sämtliche Verfahrensparteien inzwischen Mit- und Wohnungseigentümer der bezeichneten Liegenschaft. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte zu TZ 21887 aus 2010, auf Grundlage der Nutzwertfestsetzung im Gutachten Dris. G***** S***** vom 14. 9. 2006.

Zum Vorverfahren:

Bereits im Jahr 2006 hatten Wohnungseigentumsbewerber, darunter die nunmehrigen Antragsteller, bei der Schlichtungsstelle der Stadt Graz (GZ: A21/II-KNW-018500/2006) einen Antrag auf Nutzwertfestsetzung nach § 9 WEG gestellt, der am 9. 4. 2008 zu Gericht abgezogen wurde. Begründet wurde der Antrag damit, dass das von der Erstantragsgegnerin als Wohnungseigentumsorganisatorin in Auftrag gegebene Nutzwertgutachten Dris. G***** S***** von einem früheren Nutzwertgutachten erheblich abweiche und darüber hinaus gegen tragende Grundsätze der Nutzwertfeststellung verstoße. Bei jenen Erdgeschoßwohnungen, die Terrassen, aber keine Loggien aufwiesen, seien diese Terrassen, im Gutachten nicht durch Zuschläge bewertet worden. Es handelte sich somit um einen Antrag nach § 9 Abs 2 Z 1 WEG. Bereits im Jahr 2006 hatten Wohnungseigentumsbewerber, darunter die nunmehrigen Antragsteller, bei der Schlichtungsstelle der Stadt Graz (GZ: A21/II-KNW-018500/2006) einen Antrag auf Nutzwertfestsetzung nach Paragraph 9, WEG gestellt, der am 9. 4. 2008 zu Gericht abgezogen wurde. Begründet wurde der Antrag damit, dass das von der Erstantragsgegnerin als Wohnungseigentumsorganisatorin in Auftrag gegebene Nutzwertgutachten Dris. G***** S***** von einem früheren Nutzwertgutachten erheblich abweiche und darüber hinaus gegen tragende Grundsätze der Nutzwertfeststellung verstoße. Bei jenen Erdgeschoßwohnungen, die Terrassen, aber keine Loggien aufwiesen, seien diese Terrassen, im Gutachten nicht durch Zuschläge bewertet worden. Es handelte sich somit um einen Antrag nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG.

Das Erstgericht wies am 28. 10. 2008 zu GZ 211 Msch 6/08d-5 den Antrag ab. Eine zwingende gesetzliche Regelung, wonach die zu einer Eigentumswohnung gehörigen (befestigten) Terrassenflächen mit einem erheblich höheren Nutzwert anzusetzen wären als Gartenflächen, existiere nicht. Es sei zwar zulässig, eine Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gericht vor erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 9 Abs 2 WEG zu begehren, wenn zwei einander widersprechende private Nutzwertgutachten vorlägen. Dies sei jedoch nicht der Fall, weil beide Gutachten die Terrassenflächen nicht mit einem Zuschlag zum Nutzwert auswiesen. Jedenfalls liege in der Unterlassung der

Ermittlung eines Zuschlags für Terrassen kein Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung. Das Erstgericht wies am 28. 10. 2008 zu GZ 211 Msch 6/08d-5 den Antrag ab. Eine zwingende gesetzliche Regelung, wonach die zu einer Eigentumswohnung gehörigen (befestigten) Terrassenflächen mit einem erheblich höheren Nutzwert anzusetzen wären als Gartenflächen, existiere nicht. Es sei zwar zulässig, eine Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gericht vor erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 9, Absatz 2, WEG zu begehren, wenn zwei einander widersprechende private Nutzwertgutachten vorlägen. Dies sei jedoch nicht der Fall, weil beide Gutachten die Terrassenflächen nicht mit einem Zuschlag zum Nutzwert auswiesen. Jedenfalls liege in der Unterlassung der Ermittlung eines Zuschlags für Terrassen kein Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung.

Dieser Sachbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit dem verfahrensgegenständlichen Antrag vom 18. 1. 2010 begehren die Erst- und Zweitantragsteller gegenüber der Erstantragsgegnerin und den übrigen Wohnungseigentumsbewerbern der Häuser A***** und ***** in ***** neuerlich eine Festsetzung der Nutzwerte für diese Liegenschaft gemäß § 9 Abs 2 WEG mit der Begründung, das Gutachten Dris. S***** verstoße gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfestsetzung, weshalb ein Fall des § 9 Abs 2 Z 1 WEG vorliege. Die Terrassen hätten zufolge der Regelung des § 8 Abs 2 WEG bei der Berechnung des Nutzwerts als Zuschlag für die Ausstattung der Wohnungen berücksichtigt werden müssen. Nach den Einreichplänen seien die in Frage stehenden Terrassen vorhanden gewesen. Mit dem verfahrensgegenständlichen Antrag vom 18. 1. 2010 begehren die Erst- und Zweitantragsteller gegenüber der Erstantragsgegnerin und den übrigen Wohnungseigentumsbewerbern der Häuser A***** und ***** in ***** neuerlich eine Festsetzung der Nutzwerte für diese Liegenschaft gemäß Paragraph 9, Absatz 2, WEG mit der Begründung, das Gutachten Dris. S***** verstoße gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfestsetzung, weshalb ein Fall des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG vorliege. Die Terrassen hätten zufolge der Regelung des Paragraph 8, Absatz 2, WEG bei der Berechnung des Nutzwerts als Zuschlag für die Ausstattung der Wohnungen berücksichtigt werden müssen. Nach den Einreichplänen seien die in Frage stehenden Terrassen vorhanden gewesen.

Durch deren Nichtberücksichtigung „könne und werde im Einzelfall auch ein Verstoß gegen § 9 Abs 2 Z 2 WEG“ bewirkt. Durch deren Nichtberücksichtigung „könne und werde im Einzelfall auch ein Verstoß gegen Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG“ bewirkt.

Die Erstantragsgegnerin bestritt das gesamte Vorbringen der Antragsteller, begehrte die Ab- bzw Zurückweisung des Antrags, letzteres unter Hinweis darauf, dass der Einwand der Antragsteller, das Gutachten Dris. S***** widerspreche zwingenden Grundsätzen der Nutzwertfestsetzung iSd § 9 Abs 2 Z 1 WEG, bereits im Vorverfahren rechtskräftig erledigt worden sei. Es liege res iudicata vor. Die Erstantragsgegnerin bestritt das gesamte Vorbringen der Antragsteller, begehrte die Ab- bzw Zurückweisung des Antrags, letzteres unter Hinweis darauf, dass der Einwand der Antragsteller, das Gutachten Dris. S***** widerspreche zwingenden Grundsätzen der Nutzwertfestsetzung iSd Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG, bereits im Vorverfahren rechtskräftig erledigt worden sei. Es liege res iudicata vor.

Im gerichtlichen Verfahren traten die übrigen Antragsteller auf Seite der bisherigen Erst- und Zweitantragsteller dem Verfahren bei.

Das Erstgericht wies das Begehren der Erst- bis Fünfzehnt- sowie Siebzehntantragsteller auf Festsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft unter Berücksichtigung sämtlicher Terrassen der Erdgeschoßwohnungen in beiden Häusern (als Zuschlag nach § 8 Abs 2 WEG) zurück. Das Begehren des Sechzehntantragstellers wies das Erstgericht wegen dessen fehlender Antragslegitimation (unbekämpft) ab. Das Erstgericht wies das Begehren der Erst- bis Fünfzehnt- sowie Siebzehntantragsteller auf Festsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft unter Berücksichtigung sämtlicher Terrassen der Erdgeschoßwohnungen in beiden Häusern (als Zuschlag nach Paragraph 8, Absatz 2, WEG) zurück. Das Begehren des Sechzehntantragstellers wies das Erstgericht wegen dessen fehlender Antragslegitimation (unbekämpft) ab.

Trotz leicht abweichender Formulierung deckte sich der Sachantrag im gegenständlichen Verfahren hinsichtlich des Rechtsschutzzieles einer gerichtlichen Neufestsetzung der Nutzwerte mit dem Sachantrag im Verfahren 211 Msch 6/08d des Bezirksgerichts Graz-Ost. In beiden Verfahren sei geltend gemacht worden, dass in der

Nichtberücksichtigung der Terrassenflächen der Erdgeschoßwohnungen im erstellten Parifizierungsgutachten ein Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfeststellung liege. Damit stehe einer neuerlichen Sachentscheidung die Rechtskraft der Entscheidung im Vorverfahren entgegen.

Die Begründung der erstgerichtlichen Entscheidung bezog sich hierbei inhaltlich ausschließlich auf den Anspruchsgrund des § 9 Abs 2 Z 1 WEG. Auf einen Anspruch auf Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs 2 Z 2 WEG ging das Erstgericht nicht ein. Die Begründung der erstgerichtlichen Entscheidung bezog sich hierbei inhaltlich ausschließlich auf den Anspruchsgrund des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG. Auf einen Anspruch auf Nutzwertfestsetzung nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG ging das Erstgericht nicht ein.

Dem dagegen nur von den Erst- und Zweitantragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass dem Entscheidungsbegehren hinsichtlich § 9 Abs 2 Z 1 WEG die Rechtskraft des im Verfahren 211 Msch 6/08d am 28. 10. 2008 ergangenen Sachbeschlusses als Prozesshindernis entgegenstehe. Es bestehe Identität des Begehrens und des geltend gemachten Grundes für eine Neufestsetzung der Nutzwerte. In beiden Verfahren sei die Nichtberücksichtigung der Terrassenflächen der Erdgeschoßwohnungen im Parifizierungsverfahren als Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfeststellung geltend gemacht worden. Die materielle Rechtskraft einer (auch abweisenden) Entscheidung sei in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu beachten. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass dem Entscheidungsbegehren hinsichtlich Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG die Rechtskraft des im Verfahren 211 Msch 6/08d am 28. 10. 2008 ergangenen Sachbeschlusses als Prozesshindernis entgegenstehe. Es bestehe Identität des Begehrens und des geltend gemachten Grundes für eine Neufestsetzung der Nutzwerte. In beiden Verfahren sei die Nichtberücksichtigung der Terrassenflächen der Erdgeschoßwohnungen im Parifizierungsverfahren als Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfeststellung geltend gemacht worden. Die materielle Rechtskraft einer (auch abweisenden) Entscheidung sei in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu beachten.

Damit scheide eine neuerliche Prüfung des Nutzwertgutachtens unter dem Aspekt des § 9 Abs 2 Z 1 WEG wegen entschiedener Sache aus. Damit scheide eine neuerliche Prüfung des Nutzwertgutachtens unter dem Aspekt des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG wegen entschiedener Sache aus.

Allerdings hätten die Erst- und Zweitantragsteller in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle ihr Begehren auf Festsetzung der Nutzwerte auch auf den Tatbestand des § 9 Abs 2 Z 2 WEG gestützt. Sie hätten damit behauptet, dass die unterlassene Bewertung der im Parterre gelegenen Terrassenflächen auch zu einer Abweichung um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten geführt habe. Damit habe sich das Erstgericht - mangels entsprechenden Vorbringens - allerdings nicht auseinandergesetzt. Insoweit liege das Prozesshindernis der entschiedenen Sache nicht vor. Allerdings hätten die Erst- und Zweitantragsteller in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle ihr Begehren auf Festsetzung der Nutzwerte auch auf den Tatbestand des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gestützt. Sie hätten damit behauptet, dass die unterlassene Bewertung der im Parterre gelegenen Terrassenflächen auch zu einer Abweichung um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten geführt habe. Damit habe sich das Erstgericht - mangels entsprechenden Vorbringens - allerdings nicht auseinandergesetzt. Insoweit liege das Prozesshindernis der entschiedenen Sache nicht vor.

Das Verfahren zur Nutzwertfestsetzung sei ein jeglicher Dispositionsmaxime der Parteien entzogener Regelungsstreit mit dem Zweck, der wahren Sach- und Rechtslage zu entsprechen. § 9 Abs 2 Z 2 WEG solle nach Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht 22 § 9 WEG Rz 12) alle ursprünglichen Fehler der Nutzwertermittlung erfassen, daher sowohl die dem Sachverständigen unbekannt gebliebene wahre Rechtslage (wie eine konkrete Widmung) als auch Messfehler oder offensichtliche Fehlbewertungen. Das Verfahren zur Nutzwertfestsetzung sei ein jeglicher Dispositionsmaxime der Parteien entzogener Regelungsstreit mit dem Zweck, der wahren Sach- und Rechtslage zu entsprechen. Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG solle nach Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht 22 Paragraph 9, WEG Rz 12) alle ursprünglichen Fehler der Nutzwertermittlung erfassen, daher sowohl die dem Sachverständigen unbekannt gebliebene wahre Rechtslage (wie eine konkrete Widmung) als auch Messfehler oder offensichtliche Fehlbewertungen.

Das Erstgericht werde sohin im fortgesetzten Verfahren zu prüfen haben, ob das Nutzwertgutachten durch Nichtberücksichtigung der Terrassen der Erdgeschoßwohnungen bei auch nur einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweiche.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs gegen seine aufhebende Entscheidung für zulässig, weil der in der Lehre unterschiedlich definierte Begriff der „tatsächlichen Gegebenheiten“ iSd § 9 Abs 2 Z 2 WEG durch höchstgerichtliche Rechtsprechung klärungsbedürftig sei. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs gegen seine aufhebende Entscheidung für zulässig, weil der in der Lehre unterschiedlich definierte Begriff der „tatsächlichen Gegebenheiten“ iSd Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG durch höchstgerichtliche Rechtsprechung klärungsbedürftig sei.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Erst- und Zweitantragsteller beantragten, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin ist zulässig. Er ist im Sinn des Antrags auf Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses auch berechtigt.

Die Revisionsrekurswerberin macht unter den Rechtsmittelgründen der Nichtigkeit, Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung geltend, dass das Rekursgericht die ihm zukommenden Befugnisse und Zuständigkeiten überschritten habe. Das Rekursgericht hätte nicht mit einer Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung vorgehen dürfen, weil einerseits einem auf § 9 Abs 2 Z 2 WEG gestützten Begehren ebenfalls das Prozesshindernis der res iudicata entgegenstehe, andererseits im Hinblick auf das insoweit gestellte Begehren keine Aufklärungsbedürftigkeit bestehe. Das Rekursgericht habe gegen den durch § 16 AußStrG eingeschränkten Untersuchungsgrundsatz verstoßen und das im Verfahren geltende Officialprinzip überspannt. Die Revisionsrekurswerberin macht unter den Rechtsmittelgründen der Nichtigkeit, Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung geltend, dass das Rekursgericht die ihm zukommenden Befugnisse und Zuständigkeiten überschritten habe. Das Rekursgericht hätte nicht mit einer Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung vorgehen dürfen, weil einerseits einem auf Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gestützten Begehren ebenfalls das Prozesshindernis der res iudicata entgegenstehe, andererseits im Hinblick auf das insoweit gestellte Begehren keine Aufklärungsbedürftigkeit bestehe. Das Rekursgericht habe gegen den durch Paragraph 16, AußStrG eingeschränkten Untersuchungsgrundsatz verstoßen und das im Verfahren geltende Officialprinzip überspannt.

Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zunächst trifft es nicht zu, dass hinsichtlich des auf § 9 Abs 2 Z 2 WEG gestützten Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte entschiedene Sache vorliege, weil dieser Anspruchsgrund - wie oben bereits dargestellt - nicht Gegenstand des Vorverfahrens war. 1. Zunächst trifft es nicht zu, dass hinsichtlich des auf Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gestützten Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte entschiedene Sache vorliege, weil dieser Anspruchsgrund - wie oben bereits dargestellt - nicht Gegenstand des Vorverfahrens war.

2. Das Erstgericht hat im gegenständlichen Verfahren über einen diesbezüglichen Antrag nicht entschieden. Zwar wurde ein auf § 9 Abs 2 WEG gestützter Antrag zurückgewiesen, der dafür maßgeblichen Begründung ist aber mit aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass Gegenstand der Zurückweisung (nur) ein Antrag nach § 9 Abs 2 Z 1 WEG war. 2. Das Erstgericht hat im gegenständlichen Verfahren über einen diesbezüglichen Antrag nicht entschieden. Zwar wurde ein auf Paragraph 9, Absatz 2, WEG gestützter Antrag zurückgewiesen, der dafür maßgeblichen Begründung ist aber mit aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass Gegenstand der Zurückweisung (nur) ein Antrag nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG war.

3. Die Antragsteller haben in ihrem Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss auch nicht gerügt, dass eine Auseinandersetzung und Entscheidung hinsichtlich des auf § 9 Abs 2 Z 2 WEG gestützten Begehrens unterblieben wäre. 3. Die Antragsteller haben in ihrem Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss auch nicht gerügt, dass eine Auseinandersetzung und Entscheidung hinsichtlich des auf Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gestützten Begehrens unterblieben wäre.

4. § 9 Abs 2 WEG bezeichnet in seinen Z 1 bis 5 fünf unterschiedliche Sachverhalte, die jeweils einen Antrag auf Festsetzung bzw Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gericht rechtfertigen.4. Paragraph 9, Absatz 2, WEG bezeichnet in seinen Ziffer eins bis 5 fünf unterschiedliche Sachverhalte, die jeweils einen Antrag auf Festsetzung bzw Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gericht rechtfertigen.

5. Obwohl ein Nutzwertfestsetzungsverfahren eine Regelungsstreitigkeit ist, die nicht der Dispositionsmaxime der Parteien unterliegt, sondern in dem strengen Offizialmaxime herrscht (RIS-Justiz RS0083252; zuletzt 5 Ob 200/12s wobl 2013/99), bedarf es zur Einleitung des Verfahrens eines Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte. Ein solcher muss dahin präzisiert werden, dass hinreichend erkennbar ist, welche Entscheidung aus welchem Sachverhalt abgeleitet wird (§ 9 Abs 1 AußStrG).5. Obwohl ein Nutzwertfestsetzungsverfahren eine Regelungsstreitigkeit ist, die nicht der Dispositionsmaxime der Parteien unterliegt, sondern in dem strengen Offizialmaxime herrscht (RIS-Justiz RS0083252; zuletzt 5 Ob 200/12s wobl 2013/99), bedarf es zur Einleitung des Verfahrens eines Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte. Ein solcher muss dahin präzisiert werden, dass hinreichend erkennbar ist, welche Entscheidung aus welchem Sachverhalt abgeleitet wird (Paragraph 9, Absatz eins, AußStrG).

6. Die zur Anspruchsbegründung herangezogene Behauptung eines Verstoßes gegen zwingende Berechnungsgrundsätze, die auf § 9 Abs 2 Z 1 WEG abzielt, ist von einem Begehren zu unterscheiden, das auf Festsetzung der Nutzwerte gerichtet ist, weil das der Ermittlung der Nutzwerte zu Grunde liegende Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, womit eine Festsetzung der Nutzwerte nach § 9 Abs 2 Z 2 WEG angestrebt wird.6. Die zur Anspruchsbegründung herangezogene Behauptung eines Verstoßes gegen zwingende Berechnungsgrundsätze, die auf Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG abzielt, ist von einem Begehren zu unterscheiden, das auf Festsetzung der Nutzwerte gerichtet ist, weil das der Ermittlung der Nutzwerte zu Grunde liegende Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, womit eine Festsetzung der Nutzwerte nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG angestrebt wird.

Im vorliegenden Fall lagen also zwei rechtlich selbständige und daher auch im Tatsachenbereich zu unterscheidende Anträge, somit ein Fall einer Antragshäufung vor.

7. Der Grundsatz, dass bei Bekämpfung der rechtlichen Beurteilung durch ein Rechtsmittelgericht die Gesetzmäßigkeit einer Entscheidung nach allen Richtungen zu prüfen ist, gilt dann nicht, wenn bei einem mehrere Ansprüche erfassenden Begehren die Rechtsrüge nur hinsichtlich eines dieser Ansprüche ausgeführt ist (RIS-Justiz RS0043338). Das gilt auch im Verfahren nach § 37 MRG (5 Ob 193/08f SZ 2009/1; 5 Ob 154/10y SZ 2011/15; 5 Ob 53/10w wobl 2011/51, 106 ua).7. Der Grundsatz, dass bei Bekämpfung der rechtlichen Beurteilung durch ein Rechtsmittelgericht die Gesetzmäßigkeit einer Entscheidung nach allen Richtungen zu prüfen ist, gilt dann nicht, wenn bei einem mehrere Ansprüche erfassenden Begehren die Rechtsrüge nur hinsichtlich eines dieser Ansprüche ausgeführt ist (RIS-Justiz RS0043338). Das gilt auch im Verfahren nach Paragraph 37, MRG § 37 Ob 193/08f SZ 2009/1; 5 Ob 154/10y SZ 2011/15; 5 Ob 53/10w wobl 2011/51, 106 ua).

Hat also die Rechtsrüge in zweiter Instanz nur einen bestimmten Aspekt aufgegriffen, wie hier den des § 9 Abs 2 Z 1 WEG, so schied ein weiterer Anspruchsgrund aus dem Rechtsmittelverfahren aus (vgl Zechner in Fasching² § 503 ZPO Rz 100 mwN; Rz 189, 190 mwN). Rechtsgründe, denen in sich geschlossene, also selbständige rechtserzeugende Tatsachen zu Grunde liegen, muss der Rechtsmittelwerber geltend machen, damit sie nicht aus dem Nachprüfungsrahmen herausfallen. Das trifft hier auf den Anspruch, soweit er auf § 9 Abs 2 Z 2 WEG gegründet wurde, zu.Hat also die Rechtsrüge in zweiter Instanz nur einen bestimmten Aspekt aufgegriffen, wie hier den des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG, so schied ein weiterer Anspruchsgrund aus dem Rechtsmittelverfahren aus (vergleiche Zechner in Fasching² Paragraph 503, ZPO Rz 100 mwN; Rz 189, 190 mwN). Rechtsgründe, denen in sich geschlossene, also selbständige rechtserzeugende Tatsachen zu Grunde liegen, muss der Rechtsmittelwerber geltend machen, damit sie nicht aus dem Nachprüfungsrahmen herausfallen. Das trifft hier auf den Anspruch, soweit er auf Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG gegründet wurde, zu.

Die Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung zum (hier sogar ausschließlichen) Zweck der Überprüfung eines im Rechtsmittel nicht relevierten, selbständigen Anspruchsgrundes verstieß gegen diese Grundsätze. Die insofern bewirkte Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens hatte zur Beseitigung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses zu führen.

8. Die Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung dahin, dass in Bezug auf das Begehren nach § 9 Abs 2 Z 1 WEG res iudicata vorliegt, wird im Revisionsrekursverfahren nicht mehr in Frage gestellt. 8. Die Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung dahin, dass in Bezug auf das Begehren nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG res iudicata vorliegt, wird im Revisionsrekursverfahren nicht mehr in Frage gestellt.

Es war daher die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen.

9. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 WEG. Dabei waren die Kosten des Rekursverfahrens nach Billigkeitsgrundsätzen nur den Erst-

und Zweitantragstellern aufzuerlegen, da diese das Rekursverfahren eingeleitet haben. Hingegen haften für die Kosten des Revisionsrekursverfahrens der Antragsgegnerin sämtliche Antragsteller zur ungeteilten Hand. 9. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, WEG. Dabei waren die Kosten des Rekursverfahrens nach Billigkeitsgrundsätzen nur den Erst-, und Zweitantragstellern aufzuerlegen, da diese das Rekursverfahren eingeleitet haben. Hingegen haften für die Kosten des Revisionsrekursverfahrens der Antragsgegnerin sämtliche Antragsteller zur ungeteilten Hand.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht, Zivilverfahrensrecht

Textnummer

E106699

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00072.13V.1217.000

Im RIS seit

19.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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