jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/1/22 5Ob222/07v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.01.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Robert S*****, vertreten durch Dr. Thomas Stoiberer, Rechtsanwalt in Hallein, gegen die Antragsgegner 1. DI Gerd R*****, 2. Jörg S*****, 3. Michael Z*****, dieser vertreten durch Dr. Günter Hofinger, Rechtsanwalt in Salzburg, 4. Andrea E*****, und 5. Allgemeiner Sportverband S*****, wegen Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 2 Z 1 WEG 2002, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg vom 20. Juni 2007, GZ 54 R 32/07f-10, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 1. Dezember 2006, GZ 18 Msch 22/06s-5 bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Robert S*****, vertreten durch Dr. Thomas Stoiberer, Rechtsanwalt in Hallein, gegen die Antragsgegner 1. DI Gerd R*****, 2. Jörg S*****, 3. Michael Z*****, dieser vertreten durch Dr. Günter Hofinger, Rechtsanwalt in Salzburg, 4. Andrea E*****, und 5. Allgemeiner Sportverband S*****, wegen Festsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg vom 20. Juni 2007, GZ 54 R 32/07f-10, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 1. Dezember 2006, GZ 18 Msch 22/06s-5 bestätigt wurde, nachstehenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die antragstellende Partei hat die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist aufgrund eines Kaufvertrags vom 13. 11. 2000 Eigentümer von 402/1031 Anteilen der Liegenschaft EZ ***** GB *****, mit welchen Wohnungseigentum am Geschäftslokal 1 untrennbar verbunden ist. Die Nutzwertberechnung für die Liegenschaft erfolgte mit Gutachten vom 14. 4. 1997.

Der Antragsteller begehrt die (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft wegen Verstoßes gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung gemäß § 9 Abs 2 Z 1 WEG 2002 mit dem Vorbringen, dass der Gutachter für das Geschäftslokal des Antragstellers bei der Nutzwertermittlung das 3,5-fache der Regelwohnung herangezogen habe.

Dieser hohe Aufwertungsfaktor sei schon seinerzeit falsch gewesen und bewirke eine unbegründete und exorbitant hohe Bewertung des Geschäftslokals.Der Antragsteller begehrt die (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft wegen Verstoßes gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung gemäß Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 mit dem Vorbringen, dass der Gutachter für das Geschäftslokal des Antragstellers bei der Nutzwertermittlung das 3,5-fache der Regelwohnung herangezogen habe. Dieser hohe Aufwertungsfaktor sei schon seinerzeit falsch gewesen und bewirke eine unbegründete und exorbitant hohe Bewertung des Geschäftslokals.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Die aus Sicht des Antragstellers zu hohe Bewertung des Nutzwerts stelle keinen Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung dar.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung unter Hinweis darauf, dass eine Neufestsetzung der Nutzwerte eines besonderen Grundes bedürfe. Zwar sei schon zu § 3 Abs 2 WEG 1975 judiziert worden, dass die Rechtfertigungsgründe einer Umparifizierung dort nicht erschöpfend aufgezählt seien, sondern neben der Änderung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts auch das nachträgliche Hervorkommen der wahren Sach- oder Rechtslage Anlass zu einer Antragstellung nach dieser Gesetzesstelle gebe; die Anwendungsfälle solcher Korrekturen der Nutzwerte seien aber auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung zu beschränken. Durch das Inkrafttreten des WEG 2002 sei hier keine Änderung eingetreten. Auch dessen Bestimmungen über die Berechnung der Nutzfläche und des Nutzwerts führten die zugrundezulegenden Parameter für die Ermittlung wie bisher fort. Selbst eine größere - insbesondere wie hier eine 3,5-fache - quantitative Abweichung von ermittelten besonderen Nutzwerten gegenüber Regelnutzwerten einer Liegenschaft stelle keinen Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung dar. Mangels Vorliegens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu dieser Frage ließ das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs zu.Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung unter Hinweis darauf, dass eine Neufestsetzung der Nutzwerte eines besonderen Grundes bedürfe. Zwar sei schon zu Paragraph 3, Absatz 2, WEG 1975 judiziert worden, dass die Rechtfertigungsgründe einer Umparifizierung dort nicht erschöpfend aufgezählt seien, sondern neben der Änderung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts auch das nachträgliche Hervorkommen der wahren Sach- oder Rechtslage Anlass zu einer Antragstellung nach dieser Gesetzesstelle gebe; die Anwendungsfälle solcher Korrekturen der Nutzwerte seien aber auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung zu beschränken. Durch das Inkrafttreten des WEG 2002 sei hier keine Änderung eingetreten. Auch dessen Bestimmungen über die Berechnung der Nutzfläche und des Nutzwerts führten die zugrundezulegenden Parameter für die Ermittlung wie bisher fort. Selbst eine größere - insbesondere wie hier eine 3,5-fache - quantitative Abweichung von ermittelten besonderen Nutzwerten gegenüber Regelnutzwerten einer Liegenschaft stelle keinen Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung dar. Mangels Vorliegens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu dieser Frage ließ das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs zu.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen diese Entscheidung erhobene Revisionsrekurs des Antragstellers ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Rechtskraft des Beschlusses über die Nutzwertfestsetzung wirkte gemäß§ 3 Abs 1 WEG 1975 grundsätzlich auch gegenüber späteren Erwerbern (5 Ob 2346/96b = wobl 1997, 283/122 [Call]). Wer daher in Kenntnis der rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung und deren Ergebnisse einen mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil erwarb, unterwarf sich den festgelegten Nutzwerten (5 Ob 1106/92 = MietSlg 45.533 = wobl 1993/119).Die Rechtskraft des Beschlusses über die Nutzwertfestsetzung wirkte gemäß Paragraph 3, Absatz eins, WEG 1975 grundsätzlich auch gegenüber späteren Erwerbern (5 Ob 2346/96b = wobl 1997, 283/122 [Call]). Wer daher in Kenntnis der rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung und deren Ergebnisse einen mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil erwarb, unterwarf sich den festgelegten Nutzwerten (5 Ob 1106/92 = MietSlg 45.533 = wobl 1993/119).

Nach der Judikatur waren allerdings die in § 3 Abs 2 WEG 1975 aufgezählten Fälle der Neufestsetzung der Nutzwerte nicht als taxativ anzusehen (RIS-Justiz RS0083159). Grundsätzlich hatte zwar die Neufestsetzung der Nutzwerte eine nachträgliche Änderung des Sachverhalts zur Voraussetzung, aber auch das nachträgliche Hervorkommen des wahren Sachverhalts, der bei der erstmaligen Nutzwertfestsetzung verborgen blieb, berechtigte zur Antragstellung nach § 3 Abs 2 WEG 1975 (5 Ob 23/87 = MietSlg 39/14 in RIS-Justiz RS0083169). Die Anwendungsfälle einer solchen Korrektur der Nutzwerte wurden jedoch auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung beschränkt (5 Ob 1106/92 = WoBl 1993/93 [Call] in RIS-Justiz RS0083169), worunter zB das Übergehen wohnungseigentumstauglicher Objekte oder umgekehrt, die Zuweisung eines Nutzwerts für allgemeine Teile der Liegenschaft oder die Schaffung eines neuen

Wohnungseigentumsobjekts ohne Nutzwert, aber auch die mit keiner baulichen Veränderung einhergehende Umwidmung allgemeiner Teile der Liegenschaft in Objekte, an denen Wohnungseigentum oder zumindest Zubehörswohnungseigentum bestehen soll (5 Ob 38/03d = SZ 2003/21), verstanden wurde.Nach der Judikatur waren allerdings die in Paragraph 3, Absatz 2, WEG 1975 aufgezählten Fälle der Neufestsetzung der Nutzwerte nicht als taxativ anzusehen (RIS-Justiz RS0083159). Grundsätzlich hatte zwar die Neufestsetzung der Nutzwerte eine nachträgliche Änderung des Sachverhalts zur Voraussetzung, aber auch das nachträgliche Hervorkommen des wahren Sachverhalts, der bei der erstmaligen Nutzwertfestsetzung verborgen blieb, berechtigte zur Antragstellung nach Paragraph 3, Absatz 2, WEG 1975 (5 Ob 23/87 = MietSlg 39/14 in RIS-Justiz RS0083169). Die Anwendungsfälle einer solchen Korrektur der Nutzwerte wurden jedoch auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung beschränkt (5 Ob 1106/92 = WoBl 1993/93 [Call] in RIS-Justiz RS0083169), worunter zB das Übergehen wohnungseigentumstauglicher Objekte oder umgekehrt, die Zuweisung eines Nutzwerts für allgemeine Teile der Liegenschaft oder die Schaffung eines neuen Wohnungseigentumsobjekts ohne Nutzwert, aber auch die mit keiner baulichen Veränderung einhergehende Umwidmung allgemeiner Teile der Liegenschaft in Objekte, an denen Wohnungseigentum oder zumindest Zubehörswohnungseigentum bestehen soll (5 Ob 38/03d = SZ 2003/21), verstanden wurde.

Fälle einer solchen Neuparifizierung waren restriktiv zu handhaben und die Rechtskraft der Nutzwertfestsetzung nur im unbedingt nötigen Ausmaß zu durchbrechen (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG § 9 Rz 25 mwN).Fälle einer solchen Neuparifizierung waren restriktiv zu handhaben und die Rechtskraft der Nutzwertfestsetzung nur im unbedingt nötigen Ausmaß zu durchbrechen (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG Paragraph 9, Rz 25 mwN).

Dieses Antragsrecht bei einem Verstoß gegen zwingende Parifizierungsgrundsätze ist nunmehr in § 9 Abs 2 Z 1 WEG 2002 gesetzlich positiviert. Für diese Fälle besteht nach § 10 WEG 2002 keine Frist für die Geltendmachung.Dieses Antragsrecht bei einem Verstoß gegen zwingende Parifizierungsgrundsätze ist nunmehr in Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 gesetzlich positiviert. Für diese Fälle besteht nach Paragraph 10, WEG 2002 keine Frist für die Geltendmachung.

Demgegenüber regelt § 9 Abs 2 Z 2 WEG 2002 die Möglichkeit eines Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (Schlichtungsstelle) dann, wenn das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Dieser Anfechtungsgrund ist nach § 10 Abs 2 WEG 2002 innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Bewilligung der Einverleibung von Wohnungseigentum geltend zu machen.Demgegenüber regelt Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002 die Möglichkeit eines Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (Schlichtungsstelle) dann, wenn das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Dieser Anfechtungsgrund ist nach Paragraph 10, Absatz 2, WEG 2002 innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Bewilligung der Einverleibung von Wohnungseigentum geltend zu machen.

Der Rechtsmittelwerber meint nun, dass im Falle einer „exorbitanten" Abweichung des Gutachtens von den tatsächlichen Gegebenheiten ein Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung - mit unbefristeter Möglichkeit der Geltendmachung dieses Mangels - vorliege.

Dem ist jedenfalls für den hier zu beurteilenden Fall nicht zu folgen:

Grundlage der Nutzwertfestsetzung war nach den §§ 3 ff, 26 Abs 1 Z 1 WEG 1975 die jeweilige materielle Rechtslage entsprechend der konkreten Widmung (RIS-Justiz RS0083252). Ebenso wie nach § 8 Abs 1 WEG 2002 war der Nutzwert aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände zu errechnen, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhten oder verminderten, wie etwa dessen Zweckbestimmung, die Stockwerkslage, die Lage innerhalb des Stockwerks oder dessen Ausstattung. Nähere Hinweise oder Vorgaben für Zu- oder Abschläge gab und gibt das Gesetz selbst nicht.Grundlage der Nutzwertfestsetzung war nach den Paragraphen 3, ff, 26 Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 die jeweilige materielle Rechtslage entsprechend der konkreten Widmung (RIS-Justiz RS0083252). Ebenso wie nach Paragraph 8, Absatz eins, WEG 2002 war der Nutzwert aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände zu errechnen, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens den Wert des Wohnungseigentumsobjektes

erhöhten oder verminderten, wie etwa dessen Zweckbestimmung, die Stockwerkslage, die Lage innerhalb des Stockwerks oder dessen Ausstattung. Nähere Hinweise oder Vorgaben für Zu- oder Abschläge gab und gibt das Gesetz selbst nicht.

Es existieren lediglich Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG 1975 in der Fassung der Novelle BGBl I 1997/7 (abgedruckt zB in WoBl 1997, 224 ff [Call]), nach denen im Regelfall das Verhältnis der Nutzwerte zu den Quadratmetern zwischen der Vergleichswohnung und den Geschäftsräumen 1 : 2 nicht überschreiten sollte. Dabei handelt es sich aber um unverbindliche Richtwerte (vgl Prader WEG2 § 8 E 13; ÖVI Dirnbacher, WEG idF WRN 2006, 46). Eine Überschreitung dieses Werts - noch dazu vor Veröffentlichung der Empfehlung - um nicht einmal das Doppelte ist - auch im Hinblick auf die Antragsrechte nach § 9 Abs 2 Z 2 WEG 2002 - nicht geeignet, einen Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung darzustellen oder im Hinblick auf das auch in § 9 Abs 2 WEG 2002 beibehaltene Wort „insbesondere" einen sonstigen, gesetzlich nicht explizit geregelten Antragsgrund zu konstituieren.Es existieren lediglich Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG 1975 in der Fassung der Novelle BGBl römisch eins 1997/7 (abgedruckt zB in WoBl 1997, 224 ff [Call]), nach denen im Regelfall das Verhältnis der Nutzwerte zu den Quadratmetern zwischen der Vergleichswohnung und den Geschäftsräumen 1 : 2 nicht überschreiten sollte. Dabei handelt es sich aber um unverbindliche Richtwerte vergleiche Prader WEG2 Paragraph 8, E 13; ÖVI Dirnbacher, WEG in der Fassung WRN 2006, 46). Eine Überschreitung dieses Werts - noch dazu vor Veröffentlichung der Empfehlung - um nicht einmal das Doppelte ist - auch im Hinblick auf die Antragsrechte nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002 - nicht geeignet, einen Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung darzustellen oder im Hinblick auf das auch in Paragraph 9, Absatz 2, WEG 2002 beibehaltene Wort „insbesondere" einen sonstigen, gesetzlich nicht explizit geregelten Antragsgrund zu konstituieren.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

Textnummer

E86632

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00222.07V.0122.000

Im RIS seit

21.02.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at