jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/12/11 5Ob261/07d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Mag. Harald F*****, vertreten durch Dr. Paul Bauer, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1) Rene G*****, 2. Erna G*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Gerhard Ebner und Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Nutzwertfestsetzung, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 3. August 2007, GZ 3 R 191/07w-24, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 19. Februar 2007, GZ 18 Msch 8/05d-19, abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, den Antragsgegnern binnen 14 Tagen die mit EUR 366,43 (darin enthalten EUR 61,07 USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Parteien bilden die Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer eines Objektes in Innsbruck. Der Antragsteller ist Wohnungseigentümer der Wohnung 2 sowie der Wohnung top 4 und 5 im 3. Obergeschoss. Mit den Anteilen des Erstantragsgegners ist Wohnungseigentum an der Wohnung top 3 im 1. Obergeschoss verbunden, mit jenen der Zweitantragsgegnerin an Wohnung top 1 und 2 im Erdgeschoss sowie am Lager.

Im Mai 1957 vereinbarten die beiden Rechtsvorgänger der nunmehrigen Miteigentümer, dass der Rechtsvorgängerin des Antragstellers bei einem eventuellen Ausbau des Dachbodens in der Nordwestecke ein Raum von ca 20 m² zu überlassen sei. Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 28. 10. 1957 hielt unter anderem fest, dass der Rechtsvorgängerin des Antragstellers das ausschließliche Nutzungsrecht an folgenden Objekten eingeräumt wurde:

a) der Neubauwohnung im 2. Stock, bestehend aus vier Zimmern, Küche mit Speis und Wirtschaftsbalkon, Bad, WC und Flur, und einem halben Kellerabteil mit einer anrechenbaren nutzbaren Grundfläche von 109,60 m² und einem Kronenwert von 1.280;

b) der Neubauwohnung im 3. Stock gleich wie a) mit einem Kronenwert von 1.280.

Der Keller, der in zwei Hälften der Rechtsvorgängerin des Antragstellers zufallen sollte, befand sich in dem bisher als Waschküche benutzten Raum. Die nicht als Wohnungseigentum bezeichneten Teile des Hauses sollten von den Miteigentümern gemeinsam und zu gleichen Teilen benutzt werden.

Ein Zusatzübereinkommen vom 19. 11. 1957 wies der Rechtsvorgängerin des Antragstellers im Dachboden einen Raum von ca 20 m² zur ständigen Verfügung zu. Der übrige Teil des Dachbodens sollte der zweiten Mit- und Wohnungseigentümerin (der Rechtsvorgängerin der Antragsgegner) zur Verfügung stehen.

Die Parifizierung des Wohnungseigentums erfolgte mit Entscheidung des Stadtmagistrats Innsbruck vom 10. 10. 1957, die für vier Wohnungen (Erdgeschoss, 1. bis 3. Stock) und einen Keller (Geschäftslagerraum) jeweils einen Kronenwert festsetzte. Zu diesem Zeitpunkt war der Dachboden noch nicht ausgebaut, weshalb er bei der Ermittlung der Jahresmietwerte nicht berücksichtigt wurde. Ebensowenig berücksichtigt wurden die Kellerabteile.

Nach Vergrößerung der Wohnung im 1. Obergeschoss und Errichtung einer Dachgeschosswohnung beantragten die Miteigentümer bei der Schlichtungsstelle eine Neufestsetzung der Jahresmietwerte, um die bestehende Parifizierung zu ändern. Die Schlichtungsstelle setzte in ihrer Entscheidung vom 6. 1. 1989 ausschließlich die Jahresmietwerte für die veränderten Objekte, dh für die Wohnung im 1. Obergeschoss und die neu errichtete Dachgeschosswohnung neu fest und ließ die aus dem Jahr 1957 stammende Parifizierung im Übrigen unverändert; insbesondere nicht berücksichtigt wurden die „Kellerabteile" und der ca 20 m² große Raum im Dachboden. Diese Festsetzung der Jahresmietwerte wurde grundbücherlich nicht durchgeführt. In der Folge kam es zu Divergenzen über den Umfang des Wohnungseigentumsrechtes des Antragstellers. Die 1998 und 2005 gestellten Anträge auf „Neuparifizierung" scheiterten an der mangelnden Einigung der Miteigentümer.

Der Antragsteller begehrte im Sinne des § 9 Abs 2 und 3 WEG 2002 eine Neufestsetzung der nicht (mehr) den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Nutzwerte und verwies insbesondere auf die vertragsmäßig eingeräumte alleinige Nutzungsbefugnis an den Flächen in Dachboden und Keller.Der Antragsteller begehrte im Sinne des Paragraph 9, Absatz 2 und 3 WEG 2002 eine Neufestsetzung der nicht (mehr) den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Nutzwerte und verwies insbesondere auf die vertragsmäßig eingeräumte alleinige Nutzungsbefugnis an den Flächen in Dachboden und Keller.

Während das Erstgericht die Jahresmietwerte für sämtliche Objekte einschließlich der Kellerabteile und des Dachbodenraums von ca 20 m² als Zubehör zum jeweiligen Wohnungseigentum neu festsetzte, wies das von den Antragsgegnern angerufene Rekursgericht den Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte zurück (richtig ab: RIS-Justiz RS0083026 [T2]). Eine Neufestsetzung der Nutzwerte und damit eine Durchbrechnung der Rechtskraft einer früheren Festsetzung der Nutzwerte erfordere entweder eine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder den Verstoß gegen zwingende Parifizierungsgrundsätze, was beides nicht zutreffe. Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender höchstgerichtlicher Judikatur zu der Frage, ob eine Neufestsetzung der Nutzwerte bei unterlassener Verbücherung einer früheren rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung zulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichtes mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

Zu beurteilen ist hier eine Neufestsetzung der Jahresmietwerte gemäß

§ 55 WEG 2002 iVm § 29 Abs 1 Z 1 WEG 1975 und § 2 WEG 1948, wie sie

von der Judikatur in sinngemäßer Anwendung des § 3 Abs 2 WEG 1975

(nunmehr § 9 Abs 2 iVm Abs 3 WEG 2002) seit jeher als zulässig

angesehen wurde (5 Ob 109/03w = SZ 2003/157 = RIS-Justiz RS0083026

[T8]; 5 Ob 24/93 = wobl 1993, 173/120 [Call]).

§ 3 Abs 2 WEG 1975 enthielt eine demonstrative Aufzählung (5 Ob

1106/92 = wobl 1993, 173/119 [Call]; 5 Ob 80/94 = wobl 1995, 28/13

[Call]; 5 Ob 156/98x = wobl 1999, 60/36 [Call]; 5 Ob 272/00m = wobl

2001, 85/55 [Call], RIS-Justiz RS0083159; RS0083187) der Fälle einer

Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gericht/die

Schlichtungsstelle.

Die Nachfolgebestimmung des § 9 Abs 2 WEG 2002 zählte ebenfalls in einer demonstrativen Zusammenstellung (5 Ob 16/06y) fünf Fälle auf, in denen iVm§ 9 Abs 3 WEG 2002 eine Neufestsetzung der Nutzwerte (hier Jahresmietwerte) zulässig ist.Die Nachfolgebestimmung des Paragraph 9, Absatz 2, WEG 2002 zählte ebenfalls in einer demonstrativen Zusammenstellung (5 Ob 16/06y) fünf Fälle auf, in denen in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz 3, WEG 2002 eine Neufestsetzung der Nutzwerte (hier Jahresmietwerte) zulässig ist.

Der als Z 1 des § 9 Abs 2 WEG 2002 neu ins Gesetz aufgenommene Grund des Verstoßes gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung wurde schon vor dem WEG 2002 von der Judikatur als Grund für eine gerichtliche Nutzwertneufestsetzung ohne zeitliche Begrenzung gesehen (5 Ob 16/06y mwN; 5 Ob 144/03t mwN; RIS-Justiz RS0107277 [T1]). Ein Verstoß gegen zwingende Grundsätze wurde in der Judikatur unter anderem bei Einbeziehung allgemeiner Teile der Liegenschaft bejaht (5 Ob 213/98d mwN = RIS-Justiz RS0083169 [T4] ua).Der als Ziffer eins, des Paragraph 9, Absatz 2, WEG 2002 neu ins Gesetz aufgenommene Grund des Verstoßes gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung wurde schon vor dem WEG 2002 von der Judikatur als Grund für eine gerichtliche Nutzwertneufestsetzung ohne zeitliche Begrenzung gesehen (5 Ob 16/06y mwN; 5 Ob 144/03t mwN; RIS-Justiz RS0107277 [T1]). Ein Verstoß gegen zwingende Grundsätze wurde in der Judikatur unter anderem bei Einbeziehung allgemeiner Teile der Liegenschaft bejaht (5 Ob 213/98d mwN = RIS-Justiz RS0083169 [T4] ua).

Der Antragsteller sieht einen Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung darin, dass gesetzwidrig zugunsten seiner Rechtsvorgängerin Wohnungseigentum an einem halben Kellerabteil begründet wurde. Dieses Argument kann schon deshalb nicht zielführend sein, weil dieses halbe Kellerabteil bei den vorangegangenen Parifizierungen als allgemeiner Teil der Liegenschaft gewertet wurde und aus diesem Grund gerade nicht in die Festsetzung der Jahresmietwerte einbezogen wurde.

Auch das nachträgliche Hervorkommen des wahren Sachverhaltes, der dem Gericht (der Schlichtungsstelle) bei der Nutzwertfestsetzung verborgen blieb, berechtigt zur Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte (RIS-Justiz RS0083169). Die Anwendungsfälle einer solchen Korrektur einer rechtskräftigen Festsetzung der Nutzwerte beschränken sich aber auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung (5 Ob 1106/92 = MietSlg 45.533; 5 Ob 213/98d ua). Dass der in der Zusatzvereinbarung vom 19. 11. 1957 erwähnte Dachbodenraum von ca 20 m² zum Zeitpunkt der „Neuparifizierung" im Jahr 1989 ein wohnungseigentumstaugliches Objekt iSd § 1 Abs 1 WEG 1975 (abgeschlossene selbständige Räumlichkeit mit eigener wirtschaftlicher Bedeutung: 5 Ob 160/01t mwN; 5 Ob 129/07t mwN) bzw iSd § 1 Abs 1 iVm Abs 3 WEG 1975 (Wohnung mit Wasserentnahmestelle und WC) gewesen wäre, hat der Antragsteller im erstinstanzlichen Verfahren nicht konkret vorgebracht. Gegenstände des Zubehörwohnungseigentums wie Keller- oder Dachbodenräume (§ 1 Abs 2 WEG 1975) hätten bei der Parifizierung nur durch einen Zuschlag bei der Ermittlung des Jahresmietwertes des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes Berücksichtigung finden können (5 Ob 83/95 = RIS-Justiz RS0083159 = RS0083187 [T2] = RS0083169 [T2]). Einen Anwendungsfall eines Verstoßes gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung durch Übergehen eines nach der damaligen Rechtslage wohnungseigentumstauglichen Objektes (5 Ob 109/03w = SZ 2003/157 = RIS-Justiz RS0083026 [T8]) lässt die 1989 vorgenommene Neufestsetzung der Jahresmietwerte somit nicht erkennen.Auch das nachträgliche Hervorkommen des wahren Sachverhaltes, der dem Gericht (der Schlichtungsstelle) bei der Nutzwertfestsetzung verborgen blieb, berechtigt zur Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte (RIS-Justiz RS0083169). Die Anwendungsfälle einer solchen Korrektur einer rechtskräftigen Festsetzung der Nutzwerte beschränken sich aber auf Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung (5 Ob 1106/92 = MietSlg 45.533; 5 Ob 213/98d ua). Dass der in der Zusatzvereinbarung vom 19. 11. 1957 erwähnte Dachbodenraum von ca 20 m² zum Zeitpunkt der „Neuparifizierung" im Jahr 1989 ein wohnungseigentumstaugliches Objekt iSd Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975 (abgeschlossene selbständige Räumlichkeit mit eigener wirtschaftlicher Bedeutung: 5 Ob 160/01t mwN; 5 Ob 129/07t mwN) bzw iSd Paragraph eins, Absatz eins, in Verbindung mit Absatz 3, WEG 1975 (Wohnung mit Wasserentnahmestelle und WC) gewesen wäre, hat der Antragsteller im erstinstanzlichen Verfahren nicht konkret vorgebracht. Gegenstände des Zubehörwohnungseigentums wie Keller- oder Dachbodenräume (Paragraph eins, Absatz 2, WEG 1975) hätten bei der Parifizierung nur durch einen Zuschlag bei der Ermittlung des Jahresmietwertes des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes Berücksichtigung finden können (5 Ob 83/95 = RIS-Justiz RS0083159 = RS0083187 [T2] = RS0083169 [T2]). Einen Anwendungsfall eines Verstoßes gegen zwingende Grundsätze der

Parifizierung durch Übergehen eines nach der damaligen Rechtslage wohnungseigentumstauglichen Objektes (5 Ob 109/03w = SZ 2003/157 = RIS-Justiz RS0083026 [T8]) lässt die 1989 vorgenommene Neufestsetzung der Jahresmietwerte somit nicht erkennen.

§ 9 Abs 2 Z 3 und Z 4 WEG 2002 ermöglichen die Neufestsetzung der Nutzwerte bei einer nachträglichen Änderung des Sachverhaltes durch bauliche Veränderungen. Nachdem der Ausbau des Dachgeschosses bereits 1989 abgeschlossen war und der rechtskräftigen Entscheidung über die Neufestsetzung der Jahresmietwerte aufgrund dieser baulichen Änderung zugrunde gelegt wurde, liegt kein Änderungstatbestand im Sinn des § 9 Abs 2 Z 3 und Z 4 WEG 2002 vor.Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 3 und Ziffer 4, WEG 2002 ermöglichen die Neufestsetzung der Nutzwerte bei einer nachträglichen Änderung des Sachverhaltes durch bauliche Veränderungen. Nachdem der Ausbau des Dachgeschosses bereits 1989 abgeschlossen war und der rechtskräftigen Entscheidung über die Neufestsetzung der Jahresmietwerte aufgrund dieser baulichen Änderung zugrunde gelegt wurde, liegt kein Änderungstatbestand im Sinn des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 3 und Ziffer 4, WEG 2002 vor.

Eine einverständliche nachträgliche Korrektur einer ursprünglich fehlerhaften Nutzwertermittlung sieht der durch die WRN 2006 neu eingeführte § 9 Abs 6 WEG vor. Diese Bestimmung ermöglicht eine im Grundbuchsverfahren zu beantragende Änderung der Nutzwerte ohne gerichtliche Neufestsetzung, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen. Sie ist erst auf nach dem 30. 9. 2006 bei Gericht einlangende Grundbuchsanträge anzuwenden (§ 58 Abs 1 letzter Satz WEG 2002 idF der WRN 2006). Bereits vor Änderung dieser Rechtslage wurde in der Lehre der gemeinsame Antrag sämtlicher Miteigentümer auf Nutzwertberichtigung als eine im Gesetz nicht ausdrücklich geregelte, aber § 9 Abs 2 WEG 2002 unterliegende Konstellation gewertet (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 9 WEG Rz 61; vgl 5 Ob 16/06y). Die im Revisionsrekurs herangezogene, angeblich außergerichtlich im Korrespondenzweg erzielte Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur „Neuparifizierung" könnte allenfalls im streitigen Verfahren erzwungen werden (T. Hausmann aaO Rz 65), kann aber nicht die gemeinsame Antragstellung bei Gericht ersetzen. Unabhängig davon haben die Vorinstanzen nach dem festgestellten Schriftverkehr eine Zustimmung auch des Zweitantragsgegners zur Neuparifizierung in vertretbarer Weise verneint.Eine einverständliche nachträgliche Korrektur einer ursprünglich fehlerhaften Nutzwertermittlung sieht der durch die WRN 2006 neu eingeführte Paragraph 9, Absatz 6, WEG vor. Diese Bestimmung ermöglicht eine im Grundbuchsverfahren zu beantragende Änderung der Nutzwerte ohne gerichtliche Neufestsetzung, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen. Sie ist erst auf nach dem 30. 9. 2006 bei Gericht einlangende Grundbuchsanträge anzuwenden (Paragraph 58, Absatz eins, letzter Satz WEG 2002 in der Fassung der WRN 2006). Bereits vor Änderung dieser Rechtslage wurde in der Lehre der gemeinsame Antrag sämtlicher Miteigentümer auf Nutzwertberichtigung als eine im Gesetz nicht ausdrücklich geregelte, aber Paragraph 9, Absatz 2, WEG 2002 unterliegende Konstellation gewertet (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 9, WEG Rz 61; vergleiche 5 Ob 16/06y). Die im Revisionsrekurs herangezogene, angeblich außergerichtlich im Korrespondenzweg erzielte Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur „Neuparifizierung" könnte allenfalls im streitigen Verfahren erzwungen werden (T. Hausmann aaO Rz 65), kann aber nicht die gemeinsame Antragstellung bei Gericht ersetzen. Unabhängig davon haben die Vorinstanzen nach dem festgestellten Schriftverkehr eine Zustimmung auch des Zweitantragsgegners zur Neuparifizierung in vertretbarer Weise verneint.

Die im Zulassungsausspruch genannte Rechtsfrage wird im Revisionsrekurs nicht erwähnt; sie ist auch nicht relevant: Eine Neuparifizierung bewirkt keine unmittelbare Eigentumsveränderung, insbesondere keine Änderung der Anteilsverhältnisse der Mit- und Wohnungseigentümer (5 Ob 2298/96v = MietSlg 48/37; 5 Ob 51/99g = NZ

2000, 57/459 [Hoyer]; 5 Ob 52/01k = wobl 2001/202 [Call]; 5 Ob

176/01w = AGS 2003/541 [Hoyer]; 5 Ob 109/03w = SZ 2003/157). Die

unterlassene grundbücherliche Durchführung der 1989 erfolgten Neuparifizierung hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit eines Antrages auf Änderung der Nutzwerte (Jahresmietwerte). Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Billigkeitserwägungen rechtfertigen den Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung an die Antragsgegner, die auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen haben. Der Ansatz beträgt nach § 10 Abs 3 lit b (bb) RATG nur EUR 2.500.unterlassene grundbücherliche

Durchführung der 1989 erfolgten Neuparifizierung hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit eines Antrages auf Änderung der Nutzwerte (Jahresmietwerte). Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002. Billigkeitserwägungen rechtfertigen den Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung an die Antragsgegner, die auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen haben. Der Ansatz beträgt nach Paragraph 10, Absatz 3, Litera b, (bb) RATG nur EUR 2.500.

Anmerkung

E864785Ob261.07d

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS 2008/32 = MietSlg 59.394XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00261.07D.1211.000

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2009

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