

TE OGH 2002/2/26 5Ob252/01x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Walter B*****, 2.) Maria-Anna B*****, 3.) Gerhard B***** und 4.) Angelika B*****, alle: ***** vertreten durch Dr. Eva Schneider und Dr. Christoph Schneider, Rechtsanwälte in Bludenz, wegen Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 WEG über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 31. August 2001, GZ 2 R 252/01y-10, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Bludenz vom 1. August 2001, GZ 3 Msch 5/01h-7, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Walter B*****, 2.) Maria-Anna B*****, 3.) Gerhard B***** und 4.) Angelika B*****, alle: ***** vertreten durch Dr. Eva Schneider und Dr. Christoph Schneider, Rechtsanwälte in Bludenz, wegen Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph 3, WEG über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 31. August 2001, GZ 2 R 252/01y-10, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Bludenz vom 1. August 2001, GZ 3 Msch 5/01h-7, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden abgeändert, sodass sie zu lauten haben wie folgt:

Die Nutzwerte für das auf der EZ ***** KG ***** Haus werden auf der Grundlage des Gutachtens von Ing. Manfred S***** vom 18. 12. 2000 gemäß § 3 WEG neu festgesetzt wie folgt:Die Nutzwerte für das auf der EZ ***** KG ***** Haus werden auf der Grundlage des Gutachtens von Ing. Manfred S***** vom 18. 12. 2000 gemäß Paragraph 3, WEG neu festgesetzt wie folgt:

W 1:

Nutzfläche von 88,83 m2, Garage von 14 m2, Keller von 39,91 m2, Gartenfläche von 325 m2

Nutzwert: 125

Grundbuchsanteil: 25/52.

W 2:

Wohnfläche 88,83 m2, Gartenfläche 418 m2

Nutzwert: 135

Grundbuchsanteil: 27/52.

Text

Begründung:

Die Erst- und Zweitantragsteller sind zu je 32/118stel Anteil, Dritt- und Viertantragsteller zu je 27/118stel Anteil Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit der Grundstück Nr 318. Mit den Anteilen von Erst- und Zweitantragsteller ist untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung W 1, mit den Anteilen von Dritt- und Viertantragsteller das Wohnungseigentum an der Wohnung W 2 verbunden. Der Wohnung W1 ist die östlich gelegene Gartenfläche zugeordnet. Die Anteile der Antragsteller sind je zu gemeinsamen Ehegattenwohnungseigentum verbunden.

Auf Grund der Vermessungsurkunde von Dipl. Ing. Peter B***** vom 11. 12. 2000 wird das Grundstück Nr 318 geteilt in die Grundstück Nr 318/1 und Nr 318/2. Eine Verbücherung erfolgte noch nicht. Dritt- und Viertantragsteller schenkten mit Schenkungsvertrag vom 27. 12. 2000 "ihre 27/118stel Anteile am Grundstück Nr 318/2" je zur Hälfte an Erst- und Zweitantragsteller, diese wiederum schenkten im selben Notariatsakt "ihre je Hälfteanteile am Grundstück Nr 318/2 an ihren Sohn Harald B*****", der diese Anteile und damit diese Liegenschaft übernimmt und sohin Alleineigentümer der genannten Liegenschaft ist".

Die Antragsteller begehren nun die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 WEG mit der Begründung, dass sich durch die Grundteilung die Nutzwerte am Wohnungseigentumsobjekt auf Grundlage des Gutachtens von Dipl. Ing. Manfred S***** vom 18. 12. 2000 geändert haben. Das Erstgericht wies den Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass dem Antrag die gänzliche Herauslösung einer derzeit im Wohnungseigentum befindlichen Teilfläche des Grundstücks Nr 318 aus dem Wohnungseigentum zugrunde liege. Dies sei im Hinblick auf §§ 7 und 8 WEG, die Untrenn- und Unteilbarkeit des Mindestanteiles vorsehen, unzulässig. Das Rekursgericht gab dem Rekurs nicht Folge und vertrat die Rechtsansicht, dass infolge Unlösbarkeit der Verbindung von Miteigentumsanteil und Nutzungsrecht an einem bestimmten Gebäudeteil nur die neue Einheit von Miteigentumsanteil und Nutzungsrecht Gegenstand des Rechtsverkehrs sein könne. Die Veräußerung einer Teilfläche, wenn es sich dabei um Zuhörsflächen im Sinne des § 1 Abs 2 WEG handle, sei mangels Sonderrechtsfähigkeit nicht möglich. Die im Schenkungsvertrag vom 27. 12. 2000 getroffene Vereinbarung sei rechtlich unmöglich, die Anteile beziehen sich auf den gesamten Grundbuchkörper und nicht auf eine daraus erst zu bildende Teilfläche. Es liege daher kein unter § 3 WEG zu subsumierender Grund für die Neufestsetzung der Nutzwerte vor.

Die Antragsteller begehren nun die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph 3, WEG mit der Begründung, dass sich durch die Grundteilung die Nutzwerte am Wohnungseigentumsobjekt auf Grundlage des Gutachtens von Dipl. Ing. Manfred S***** vom 18. 12. 2000 geändert haben. Das Erstgericht wies den Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass dem Antrag die gänzliche Herauslösung einer derzeit im Wohnungseigentum befindlichen Teilfläche des Grundstücks Nr 318 aus dem Wohnungseigentum zugrunde liege. Dies sei im Hinblick auf Paragraphen 7 und 8 WEG, die Untrenn- und Unteilbarkeit des Mindestanteiles vorsehen, unzulässig. Das Rekursgericht gab dem Rekurs nicht Folge und vertrat die Rechtsansicht, dass infolge Unlösbarkeit der Verbindung von Miteigentumsanteil und Nutzungsrecht an einem bestimmten Gebäudeteil nur die neue Einheit von Miteigentumsanteil und Nutzungsrecht Gegenstand des Rechtsverkehrs sein könne. Die Veräußerung einer Teilfläche, wenn es sich dabei um Zuhörsflächen im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, WEG handle, sei mangels Sonderrechtsfähigkeit nicht möglich. Die im Schenkungsvertrag vom 27. 12. 2000 getroffene Vereinbarung sei rechtlich unmöglich, die Anteile beziehen sich auf den gesamten Grundbuchkörper und nicht auf eine daraus erst zu bildende Teilfläche. Es liege daher kein unter Paragraph 3, WEG zu subsumierender Grund für die Neufestsetzung der Nutzwerte vor.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dazu fehle, ob eine Veränderung der Zuhörsfläche durch eine Übertragung eines Teils davon an einen Dritten unter § 3 WEG falle. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dazu fehle, ob eine Veränderung der Zuhörsfläche durch eine Übertragung eines Teils davon an einen Dritten unter Paragraph 3, WEG falle.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit einem Abänderungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist auch berechtigt. Unstrittigermassen steht der östlich des Hauses gelegene Teil der Liegenschaft im Zubehörwohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs 2 WEG von Erst- und Zweitantragsteller. Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist auch berechtigt. Unstrittigermassen steht der östlich des Hauses gelegene Teil der Liegenschaft im Zubehörwohnungseigentum im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, WEG von Erst- und Zweitantragsteller.

Die Vorinstanzen haben richtig ausgeführt, dass das Wohnungseigentum mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden ist (§ 7 Abs 1 Satz 1 WEG) und der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil, solange das Wohnungseigentum besteht, ausser zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten nicht teilbar ist (§ 8 Abs 1 WEG; 5 Ob 88/89 = WoBl 1990/9, 17 [Call]). Es ist aber noch folgendes zu bedenken. Die Vorinstanzen haben richtig ausgeführt, dass das Wohnungseigentum mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden ist (Paragraph 7, Absatz eins, Satz 1 WEG) und der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil, solange das Wohnungseigentum besteht, ausser zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten nicht teilbar ist (Paragraph 8, Absatz eins, WEG; 5 Ob 88/89 = WoBl 1990/9, 17 [Call]). Es ist aber noch folgendes zu bedenken:

Die im Notariatsakt vorgenommene Schenkung der Dritt- und Viertantragsteller an die Erst- und Zweitantragsteller und die Schenkung von Erst- und Zweitantragsteller an ihren Sohn sind als Einheit aufzufassen. Daraus geht der Wille aller Wohnungseigentümer hervor, dass der östlich des Hauses gelegene Teil der Liegenschaft nicht mehr im Zubehörwohnungseigentum der Erst- und Zweitantragsteller stehen soll. Durch diese von allen Miteigentümern gewollte und sich aus dem Schenkungsvertrag ergebende Umwidmung des Zubehörwohnungseigentums als allgemeiner Teil, über den wiederum alle Miteigentümer gemeinsam verfügen können, stellt einen von § 3 Abs 2 WEG umfassten Grund für die Neufestsetzung der Nutzwerte dar. Die Fälle der Neufestsetzung der Nutzwerte sind nach ständiger Rechtsprechung im § 3 Abs 2 WEG nicht taxativ aufgezählt (MietSlg 38.620/53, 39.610/14, WoBl 1993, 173/119; Würth in Rummel II2, § 3 WEG, Rz 5 mwN). Diese Rechtsansicht erfuhr im 3. WÄG durch den Gesetzgeber eine Bestätigung (arg. "insbesondere"; 5 Ob 80/94). Zu diesen Gründen gehört auch die Berücksichtigung von Umwidmungen (SZ 50/163, MietSlg 39.610/14, 5Ob 80/94; Würth aaO § 3 WEG Rz 5). Allgemeine Teile werden von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst, auch wenn sie wohnungseigentumstauglich wären (MietSlg 40.628/14). Dadurch wird im vorliegenden Fall die Neufestsetzung der Nutzwerte notwendig. Die im Notariatsakt vorgenommene Schenkung der Dritt- und Viertantragsteller an die Erst- und Zweitantragsteller und die Schenkung von Erst- und Zweitantragsteller an ihren Sohn sind als Einheit aufzufassen. Daraus geht der Wille aller Wohnungseigentümer hervor, dass der östlich des Hauses gelegene Teil der Liegenschaft nicht mehr im Zubehörwohnungseigentum der Erst- und Zweitantragsteller stehen soll. Durch diese von allen Miteigentümern gewollte und sich aus dem Schenkungsvertrag ergebende Umwidmung des Zubehörwohnungseigentums als allgemeiner Teil, über den wiederum alle Miteigentümer gemeinsam verfügen können, stellt einen von Paragraph 3, Absatz 2, WEG umfassten Grund für die Neufestsetzung der Nutzwerte dar. Die Fälle der Neufestsetzung der Nutzwerte sind nach ständiger Rechtsprechung im Paragraph 3, Absatz 2, WEG nicht taxativ aufgezählt (MietSlg 38.620/53, 39.610/14, WoBl 1993, 173/119; Würth in Rummel II2, Paragraph 3, WEG, Rz 5 mwN). Diese Rechtsansicht erfuhr im 3. WÄG durch den Gesetzgeber eine Bestätigung (arg. "insbesondere"; 5 Ob 80/94). Zu diesen Gründen gehört auch die Berücksichtigung von Umwidmungen (SZ 50/163, MietSlg 39.610/14, 5Ob 80/94; Würth aaO Paragraph 3, WEG Rz 5). Allgemeine Teile werden von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst, auch wenn sie wohnungseigentumstauglich wären (MietSlg 40.628/14). Dadurch wird im vorliegenden Fall die Neufestsetzung der Nutzwerte notwendig.

Anmerkung

E64818 5Ob252.01x

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00252.01X.0226.000

Dokumentnummer

JJT_20020226_OGH0002_0050OB00252_01X0000_000

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