jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2001/12/11 5Ob227/01w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.2001

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie 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 Antragstellerin Kerin Anne P*****, vertreten durch Dr. Helmut Binder, Rechtsanwalt in Villach, gegen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** als Antragsgegner, darunter Ing. Claudia F*****, vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Neufestsetzung des Nutzwertes/Mietwertes, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin Ing. Claudia F***** gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 18. April 2001, GZ 2 R 131/01v-9, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Feldkirchen in Kärnten vom 17. Dezember 2000, GZ 2 Msch 15/00z-2, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

**Text**

Begründung:

**Rechtliche Beurteilung**

Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 528 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 510 Abs 3 letzter Satz, § 528a ZPO). Das Rekursgericht hat den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu den Fragen fehle, ob die Bewertung des Mietwertes mit einer bestimmten Kronenanzahl pro Quadratmeter aus einer Mietwertfestsetzung nach dem WEG 1948 für eine Neufestsetzung des Mietwertes/Nutzwertes bindend sei, sowie ob § 5 Abs 3 und § 6 WEG auch bei Verfahren über "Altwohnungseigentum" anzuwenden seien.Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 26, Absatz 2, WEG, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO). Das Rekursgericht hat den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu den Fragen fehle, ob die Bewertung des Mietwertes mit einer bestimmten Kronenanzahl pro Quadratmeter aus einer Mietwertfestsetzung nach dem WEG 1948 für eine Neufestsetzung des Mietwertes/Nutzwertes bindend sei, sowie ob Paragraph 5, Absatz 3 und Paragraph 6, WEG auch bei Verfahren über "Altwohnungseigentum" anzuwenden seien.

Der erkennende Senat hat bereits in 5 Ob 2346/96b = MietSlg 49.490 =

WoBl 1997/122 (zust Call) = RIS-Justiz RS0107277 zum Umfang einer

Neuparifizierung ausgeführt, dass eine Korrektur der Nutzwerte nur insoweit zu erfolgen hat, als Sachverhaltsänderungen oder die Auswirkungen von Verstößen gegen zwingende Parifizierungsgrundsätze dies erfordern. Die Rechtskraft des Nutzwertfestsetzungsbeschlusses soll durch eine Neufestsetzung nur im unbedingt notwendigen Ausmaß durchbrochen werden. Das Vorliegen irgendeines Neuparifizierungsgrundes hat somit nicht etwa zur Folge, dass die in Rechtskraft erwachsene Nutzwertfestsetzung für das gesamte Objekt schlechthin außer Kraft tritt und das Verfahren zur Gänze von Anfang an neu durchzuführen ist. Vielmehr sind die erforderlichen Korrekturen grundsätzlich auf der Basis der erfolgten Nutzwertfestsetzung vorzunehmen.

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn - bei Wohnungseigentumsbegründung vor dem Inkrafttreten des WEG 1975 - nach der Übergangsregelung des § 29 Abs 1 Z 1 WEG statt der Neufestsetzung der Nutzwerte eine Neuparifizierung nach Mietwerten zu erfolgen hat. Dass die Teilung eines Altobjektes einen Neuparifizierungsfall darstellt, wird von der Rechtsmittelwerberin ohnehin nicht bezweifelt. Die erforderlichen Korrekturen haben dann auf der Basis der seinerzeitigen Parifizierung zu erfolgen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass an der einheitlichen Festsetzung des Mietwertes für Geschäftsflächen und Wohnungen mit einem bestimmten Kronenbetrag pro Quadratmeter festzuhalten ist.Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn - bei Wohnungseigentumsbegründung vor dem Inkrafttreten des WEG 1975 - nach der Übergangsregelung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer eins, WEG statt der Neufestsetzung der Nutzwerte eine Neuparifizierung nach Mietwerten zu erfolgen hat. Dass die Teilung eines Altobjektes einen Neuparifizierungsfall darstellt, wird von der Rechtsmittelwerberin ohnehin nicht bezweifelt. Die erforderlichen Korrekturen haben dann auf der Basis der seinerzeitigen Parifizierung zu erfolgen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass an der einheitlichen Festsetzung des Mietwertes für Geschäftsflächen und Wohnungen mit einem bestimmten Kronenbetrag pro Quadratmeter festzuhalten ist.

Gemäß § 5 Abs 3 WEG, welche Bestimmung gemäß § 29 Abs 1 Z 1 WEG auch bei Wohnungseigentumsbegründung nach dem WEG 1948 sinngemäß anzuwenden ist, bleibt die Summe der Nutzwerte (Mietwerte) bei Bestandverschiebungen im Sinne des § 3 Abs 2 Z 2 WEG zwischen zwei benachbarten Objekten (oder Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum auf ein anderes Wohnungseigentumsobjekt) gleich. Der erkennende Senat hat bereits in 5 Ob 23/87 = MietSlg 39.610/14 ausgesprochen, dass die Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten unter § 3 Abs 2 Z 2 WEG fällt. Dies muss dann aber auch für den umgekehrten Fall der Teilung eines Wohnungseigentumsobjektes in mehrere neue gelten. Die im vorliegenden Fall mit der Teilung verbundene teilweise Widmungsänderung hat hier keine Auswirkungen, weil bei der seinerzeitigen Parifizierung kein wertmäßiger Unterschied zwischen Geschäftsflächen und Wohnungen gemacht wurde.Gemäß Paragraph 5, Absatz 3, WEG, welche Bestimmung gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auch bei Wohnungseigentumsbegründung nach dem WEG 1948 sinngemäß anzuwenden ist, bleibt die Summe der Nutzwerte (Mietwerte) bei Bestandverschiebungen im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zwischen zwei benachbarten Objekten (oder Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum auf ein anderes Wohnungseigentumsobjekt) gleich. Der erkennende Senat hat bereits in 5 Ob 23/87 = MietSlg 39.610/14 ausgesprochen, dass die Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten unter Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, WEG fällt. Dies muss dann aber auch für den umgekehrten Fall der Teilung eines Wohnungseigentumsobjektes in mehrere neue gelten. Die im vorliegenden Fall mit der Teilung verbundene teilweise Widmungsänderung hat hier keine Auswirkungen, weil bei der seinerzeitigen Parifizierung kein wertmäßiger Unterschied zwischen Geschäftsflächen und Wohnungen gemacht wurde.

Die vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfragen lassen sich somit bereits anhand der Judikatur des Obersten Gerichtshofes beantworten, weshalb ihnen erhebliche Bedeutung (§ 528 Abs 1 ZPO) nicht zukommt.Die vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfragen lassen sich somit bereits anhand der Judikatur des Obersten Gerichtshofes beantworten, weshalb ihnen erhebliche Bedeutung (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) nicht zukommt.

Aber auch im Revisionsrekurs wird keine (sonstige) erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt:

Das Rekursgericht hatte die Übergangsregelung des § 29 Abs 1 Z 1 WEG auch ohne Zitierung durch die Antragstellerin anzuwenden. Ob bei Teilung eines Wohnungseigentumsobjektes die alte oder die neue Rechtslage heranzuziehen ist, hängt nicht von der im Antrag gebrauchten Terminologie ab. Ein (unzulässiges) Umsteigen von Mietwerten auf Nutzwerte ist in den vorinstanzlichen Entscheidungen ohnehin nicht enthalten. Schließlich ist eine Beurteilung nach § 13 Abs 2 WEG in diesem Verfahren nicht vorzunehmen; zur Duldung der Teilung wurde die Rechtsmittelwerberin

bereits in jenem Verfahren verpflichtet, in dem zu 5 Ob 152/01s ihr außerordentlicher Revisionsrekurs zurückgewiesen wurde.Das Rekursgericht hatte die Übergangsregelung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auch ohne Zitierung durch die Antragstellerin anzuwenden. Ob bei Teilung eines Wohnungseigentumsobjektes die alte oder die neue Rechtslage heranzuziehen ist, hängt nicht von der im Antrag gebrauchten Terminologie ab. Ein (unzulässiges) Umsteigen von Mietwerten auf Nutzwerte ist in den vorinstanzlichen Entscheidungen ohnehin nicht enthalten. Schließlich ist eine Beurteilung nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG in diesem Verfahren nicht vorzunehmen; zur Duldung der Teilung wurde die Rechtsmittelwerberin bereits in jenem Verfahren verpflichtet, in dem zu 5 Ob 152/01s ihr außerordentlicher Revisionsrekurs zurückgewiesen wurde.

Auch hier ist eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung (§ 528 Abs 1 ZPO) nicht zu lösen, weshalb der Revisionsrekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen war.Auch hier ist eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) nicht zu lösen, weshalb der Revisionsrekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen war.

**Anmerkung**

E64144 5Ob227.01w-2

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00227.01W.1211.000

**Dokumentnummer**

JJT_20011211_OGH0002_0050OB00227_01W0000_000

**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