

# TE OGH 2001/3/13 5Ob52/01k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.03.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Peter Z\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Alex Pratter und Dr. Peter Lechenauer, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Hubert Sattler-Gasse 10, gegen die Antragsgegner 1.) Ö\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Michael Wonisch und Dr. Hansjörg Reiner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Bayerhammerstraße 57, und 2.) W\*\*\*\*\*, vertreten durch Rechtsanwälte Raits, Ebner & Partner, 5020 Salzburg, Ignaz Rieder-Kai 11C, wegen Neufestsetzung der Nutzwerte (Neuparifizierung nach § 2 WEG 1948), infolge Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 17. November 2000, GZ 54 R 277/00-35, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Zell am See vom 14. März 2000, GZ 6 Msch 10/97w-22, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Peter Z\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Alex Pratter und Dr. Peter Lechenauer, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Hubert Sattler-Gasse 10, gegen die Antragsgegner 1.) Ö\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Michael Wonisch und Dr. Hansjörg Reiner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Bayerhammerstraße 57, und 2.) W\*\*\*\*\*, vertreten durch Rechtsanwälte Raits, Ebner & Partner, 5020 Salzburg, Ignaz Rieder-Kai 11C, wegen Neufestsetzung der Nutzwerte (Neuparifizierung nach Paragraph 2, WEG 1948), infolge Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 17. November 2000, GZ 54 R 277/00-35, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Zell am See vom 14. März 2000, GZ 6 Msch 10/97w-22, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die für seine Revisionsrekursbeantwortung verzeichneten Kosten selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine den erstinstanzlichen Sachbeschluss bestätigende Entscheidung für zulässig erklärt, doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG)

normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dass eine dem WEG (hier dem § 1 Abs 3 WEG 1948) widersprechende Begründung von Wohnungseigentum an einer Hausbesorgerwohnung "zu fast unentwirrbaren Rechtsproblemen führt", macht nämlich für sich allein eine den Grundsätzen der Judikatur folgende Neuparifizierung (als ersten Schritt zur Lösung der Rechtsprobleme) nicht anfechtbar. Das außerstreitige Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 1 WEG ist auch nicht dazu da, den Miteigentümern der betroffenen Liegenschaft einen "Fahrplan" für die weitere Vorgangsweise zu geben; wie sie die Voraussetzungen für die notwendige (Neu-)Begründung des Wohnungseigentums schaffen - ob durch eine im Streitfall einzuklagende Aufstockung ihrer Mindestanteile gegen Abfindung der Erstantragsgegnerin nach Maßgabe des § 4 Abs 2 WEG 1975 oder durch eine einverständliche Umwidmung der Hausbesorgerwohnung in ein wohnungseigentumsfähiges Objekt - bleibt ihnen überlassen (vgl Call zu WoBl 2000, 154/82). Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine den erstinstanzlichen Sachbeschluss bestätigende Entscheidung für zulässig erklärt, doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dass eine dem WEG (hier dem Paragraph eins, Absatz 3, WEG 1948) widersprechende Begründung von Wohnungseigentum an einer Hausbesorgerwohnung "zu fast unentwirrbaren Rechtsproblemen führt", macht nämlich für sich allein eine den Grundsätzen der Judikatur folgende Neuparifizierung (als ersten Schritt zur Lösung der Rechtsprobleme) nicht anfechtbar. Das außerstreitige Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer eins, WEG ist auch nicht dazu da, den Miteigentümern der betroffenen Liegenschaft einen "Fahrplan" für die weitere Vorgangsweise zu geben; wie sie die Voraussetzungen für die notwendige (Neu-)Begründung des Wohnungseigentums schaffen - ob durch eine im Streitfall einzuklagende Aufstockung ihrer Mindestanteile gegen Abfindung der Erstantragsgegnerin nach Maßgabe des Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 oder durch eine einverständliche Umwidmung der Hausbesorgerwohnung in ein wohnungseigentumsfähiges Objekt - bleibt ihnen überlassen vergleiche Call zu WoBl 2000, 154/82).

Dementsprechend kann sich die Behandlung des Revisionsrekurses auf eine kurze Darstellung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO): Dementsprechend kann sich die Behandlung des Revisionsrekurses auf eine kurze Darstellung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO):

Die von der Rechtsmittelwerberin geltend gemachte Nichtigkeit des Verfahrens wurde bereits vom Rekursgericht verneint und kann daher in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden (vgl zuletzt 5 Ob 216/00a mwN). Unabhängig davon war es richtig, dem Verfahren zur Neuparifizierung nur die derzeitigen Miteigentümer der betroffenen Liegenschaft (die ja zugleich die aktuellen Wohnungseigentumsbewerber sind) und nicht auch deren Rechtsvorgänger (insbesondere die Vertragspartner der Rechtsmittelwerberin ab dem Jahr 1974) beizuziehen. Die von der Rechtsmittelwerberin geltend gemachte Nichtigkeit des Verfahrens wurde bereits vom Rekursgericht verneint und kann daher in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden vergleiche zuletzt 5 Ob 216/00a mwN). Unabhängig davon war es richtig, dem Verfahren zur Neuparifizierung nur die derzeitigen Miteigentümer der betroffenen Liegenschaft (die ja zugleich die aktuellen Wohnungseigentumsbewerber sind) und nicht auch deren Rechtsvorgänger (insbesondere die Vertragspartner der Rechtsmittelwerberin ab dem Jahr 1974) beizuziehen.

Sonstige Verfahrensmängel liegen nicht vor, was nicht weiter zu begründen ist (§ 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und §§ 528a, 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Sonstige Verfahrensmängel liegen nicht vor, was nicht weiter zu begründen ist (Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, Satz 3 ZPO).

In der Sache selbst sind die weitwendigen Rechtsmittelausführungen der Erstantragsgegnerin offensichtlich von der unrichtigen Vorstellung getragen, durch die Neuparifizierung (die Herausrechnung des auf die Hausbesorgerwohnung entfallenden fiktiven Jahresmietzinses aus der Gesamtsumme der fiktiven Jahresmietzinse aller Wohnungen bzw Geschäftsräume der Liegenschaft unter gleichzeitiger Änderung der Nenner in den Bruchzahlen der Anteile) würde unmittelbar in die Eigentumsverhältnisse eingegriffen. Tatsächlich wirkt sich jedoch diese Korrektur zunächst einmal nicht auf die Miteigentumsanteile der Liegenschaftseigentümer aus, sondern nur auf das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum, und auch das nur indirekt, indem eine für das Wohnungseigentum unerlässliche Voraussetzung - ein ausreichend großer Mindestanteil (§ 2 WEG 1948 bzw § 3 Abs 1 WEG 1975) - wegfällt (dazu Näheres in 5 Ob 279/00s mwN). Dass dies die Nichtigkeit des Wohnungseigentums und der darauf beruhenden

Grundbucheintragungen nach sich zieht, wird in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 1 WEG nur erläuternd bemerkt, aber nicht ausgesprochen (weshalb konsequenter Weise auch der Sachantrag des Antragstellers, "das Wohnungseigentum an der Wohnung 1/10 [BLNR 13] aufzuheben", zurückgewiesen wurde). Die von der Rechtsmittelwerberin geltend gemachten "Umparifizierungshindernisse" greifen daher nicht. Die Frage ihrer Entschädigung (des angemessenen Entgelts iSd § 4 Abs 2 WEG 1975) wird sich erst bei der Übertragung ihres mit der Hausbesorgerwohnung verbundenen Miteigentumsanteils an die Wohnungseigentumsbewerber (die anderen schlichten Miteigentümer der Liegenschaft) stellen, und auch das auf dem fraglichen Miteigentumsanteil lastende Pfandrecht kann erst aus Anlass der grundbücherlichen Schmälerung oder Löschung des Pfandobjekts Anlass für die Überlegung bieten, wie den Rechten des Pfandgläubigers zu genügen ist (siehe dazu MietSlg 47.503 und den Hinweis von Faistenberger/Barta/Call auf § 458 ABGB in Rz 42 zu 3 im Kommentar zum WEG 1975). Schließlich ist in diesem Zusammenhang zu bemerken, dass sich die Vorinstanzen zu Recht auf die Korrektur jenes Fehlers beschränkten, der darin bestand, im Rahmen der Parifizierung auch für die Hausbesorgerwohnung einen Jahresmietwert (Nutzwert) festzusetzen. In allen übrigen Belangen bleibt nämlich die Rechtskraft des Nutzwertfestsetzungsbeschlusses vom 13. 2. 1975 (GZ Msch 9/74-3 des Erstgerichtes) zu beachten, sofern nicht zwingende Parifizierungsgrundsätze oder zwischenzeitig eingetretene Sachverhaltsänderungen eine Ausweitung des Verfahrens und der Entscheidung erfordern (vgl. WoBl 1997, 283/122 mit Anm von Call; idS jüngst auch 5 Ob 279/00s). In Ansehung der laut Grundbuch dem Dr. Rudolf H\*\*\*\*\* (also nicht zur Hausbesorgerwohnung) gehörigen Garage (BLNR 14 betreffend die mit einem Veräußerungs- und Belastungsverbot belegten 101/18768 Anteile mit WE an der Garage 1) ist dies nach der Aktenlage nicht der Fall; sie ist auch nicht vom Änderungsbegehren des Antragstellers erfasst. In der Sache selbst sind die weitwendigen Rechtsmittelausführungen der Erstantragsgegnerin offensichtlich von der unrichtigen Vorstellung getragen, durch die Neuparifizierung (die Herausrechnung des auf die Hausbesorgerwohnung entfallenden fiktiven Jahresmietzinses aus der Gesamtsumme der fiktiven Jahresmietzinse aller Wohnungen bzw Geschäftsräume der Liegenschaft unter gleichzeitiger Änderung der Nenner in den Bruchzahlen der Anteile) würde unmittelbar in die Eigentumsverhältnisse eingegriffen. Tatsächlich wirkt sich jedoch diese Korrektur zunächst einmal nicht auf die Miteigentumsanteile der Liegenschaftseigentümer aus, sondern nur auf das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum, und auch das nur indirekt, indem eine für das Wohnungseigentum unerlässliche Voraussetzung - ein ausreichend großer Mindestanteil (Paragraph 2, WEG 1948 bzw Paragraph 3, Absatz eins, WEG 1975) - wegfällt (dazu Näheres in 5 Ob 279/00s mwN). Dass dies die Nichtigkeit des Wohnungseigentums und der darauf beruhenden Grundbucheintragungen nach sich zieht, wird in einem Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer eins, WEG nur erläuternd bemerkt, aber nicht ausgesprochen (weshalb konsequenter Weise auch der Sachantrag des Antragstellers, "das Wohnungseigentum an der Wohnung 1/10 [BLNR 13] aufzuheben", zurückgewiesen wurde). Die von der Rechtsmittelwerberin geltend gemachten "Umparifizierungshindernisse" greifen daher nicht. Die Frage ihrer Entschädigung (des angemessenen Entgelts iSd Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975) wird sich erst bei der Übertragung ihres mit der Hausbesorgerwohnung verbundenen Miteigentumsanteils an die Wohnungseigentumsbewerber (die anderen schlichten Miteigentümer der Liegenschaft) stellen, und auch das auf dem fraglichen Miteigentumsanteil lastende Pfandrecht kann erst aus Anlass der grundbücherlichen Schmälerung oder Löschung des Pfandobjekts Anlass für die Überlegung bieten, wie den Rechten des Pfandgläubigers zu genügen ist (siehe dazu MietSlg 47.503 und den Hinweis von Faistenberger/Barta/Call auf Paragraph 458, ABGB in Rz 42 zu 3 im Kommentar zum WEG 1975). Schließlich ist in diesem Zusammenhang zu bemerken, dass sich die Vorinstanzen zu Recht auf die Korrektur jenes Fehlers beschränkten, der darin bestand, im Rahmen der Parifizierung auch für die Hausbesorgerwohnung einen Jahresmietwert (Nutzwert) festzusetzen. In allen übrigen Belangen bleibt nämlich die Rechtskraft des Nutzwertfestsetzungsbeschlusses vom 13. 2. 1975 (GZ Msch 9/74-3 des Erstgerichtes) zu beachten, sofern nicht zwingende Parifizierungsgrundsätze oder zwischenzeitig eingetretene Sachverhaltsänderungen eine Ausweitung des Verfahrens und der Entscheidung erfordern vergleiche WoBl 1997, 283/122 mit Anmerkung von Call; idS jüngst auch 5 Ob 279/00s). In Ansehung der laut Grundbuch dem Dr. Rudolf H\*\*\*\*\* (also nicht zur Hausbesorgerwohnung) gehörigen Garage (BLNR 14 betreffend die mit einem Veräußerungs- und Belastungsverbot belegten 101/18768 Anteile mit WE an der Garage 1) ist dies nach der Aktenlage nicht der Fall; sie ist auch nicht vom Änderungsbegehren des Antragstellers erfasst.

Unter der Annahme, bei der verfahrensgegenständlichen Wohnung 1/10 handle es sich um die Hausbesorgerwohnung, ist demnach die Entscheidung der Vorinstanzen durch die einschlägige Judikatur gedeckt (MietSlg 33/11; MietSlg 36.100; MietSlg 38/53; MietSlg 43/16 = WoBl 1992, 22/20 mit Anm von Call; MietSlg 43/29;

MietSlg 47.508 = WoBl 1995, 141/61 mit Anm von Call; WoBl 1998, 279/175 mit Anm von Call; immolex 1999, 25/20; WoBl 2000, 154/82 mit Anm von Call; vgl auch NZ 2000, 57/459 mit Anm von Hoyer). Unter der Annahme, bei der verfahrensgegenständlichen Wohnung 1/10 handle es sich um die Hausbesorgerwohnung, ist demnach die Entscheidung der Vorinstanzen durch die einschlägige Judikatur gedeckt (MietSlg 33/11; MietSlg 36.100; MietSlg 38/53; MietSlg 43/16 = WoBl 1992, 22/20 mit Anmerkung von Call; MietSlg 43/29; MietSlg 47.508 = WoBl 1995, 141/61 mit Anmerkung von Call; WoBl 1998, 279/175 mit Anmerkung von Call; immolex 1999, 25/20; WoBl 2000, 154/82 mit Anmerkung von Call; vergleiche auch NZ 2000, 57/459 mit Anmerkung von Hoyer).

Genau gegen diese Annahme wendet sich die Rechtsmittelwerberin. Sie ist der Meinung, es liege gar keine Widmung vor, der zu Folge die verfahrensgegenständliche Wohnung als allgemeiner Teil der Liegenschaft zur Unterbringung des Hausbesorgers dienen sollte. Beabsichtigt sei vielmehr gewesen, eine Eigentumswohnung zu schaffen bzw der Rechtsmittelwerberin (als seinerzeitiger Alleineigentümerin der Liegenschaft und Wohnungsorganisatorin) vorzubehalten, die sie dann für die Dauer ihrer auf 20 Jahre veranschlagten Verwaltungstätigkeit entgeltlich dem Hausbesorger bzw den anderen Mit- und Wohnungseigentümern zur Verfügung stellt. Dieser Plan sei im Hinblick darauf, dass eine Wohnung (anders als Stiegenhäuser oder Gänge etc) nicht zu den zwingend allgemeinen Teilen einer Liegenschaft gehöre und ihre Wohnungseigentumsfähigkeit nur durch die (im gegenständlichen Fall eben nicht erfolgte) Widmung zum Allgemeingebrauch verlieren könne, gesetzeskonform gewesen.

Der von den Vorinstanzen eingenommene gegenteilige Rechtsstandpunkt ist jedoch nach der Sachlage durchaus vertretbar. Es gelingt der Rechtsmittelwerberin nicht, ein Abweichen der Vorinstanzen von der einschlägigen Judikatur aufzuzeigen oder diese Judikatur durch stichhältige Gegenargumente in Frage zu stellen.

Nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen wurde in § 16 des für die Wohnungseigentumsbegründung bzw für den späteren Verkauf von Eigentumswohnungen maßgeblichen "Leitvertrages" unter der Überschrift "Hausbesorgerwohnung" festgehalten, dass die im Eigentum der Erstantragsgegnerin stehende Eigentumswohnung Top 10, gelegen im Hause 1, von der Verkäuferin zur Unterbringung des Hausbesorgers so lange vorgesehen sei, als von ihr die (auf 20 Jahre ausbedungene) Hausverwaltung durchgeführt wird. Für die Benützung dieser Wohnung werde den Miteigentümern der Liegenschaft ein monatlicher Betrag vorgeschrieben; neben dem Benützungsentgelt hätten die Miteigentümer auch die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für diese Wohnung im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Tatsächlich wurde dann, wie sich aus den Verfahrensergebnissen schließen lässt, die Wohnung ständig von einem Hausbesorger (einer Hausbesorgerin) benutzt und wird es offenbar auch heute noch. Nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen wurde in Paragraph 16, des für die Wohnungseigentumsbegründung bzw für den späteren Verkauf von Eigentumswohnungen maßgeblichen "Leitvertrages" unter der Überschrift "Hausbesorgerwohnung" festgehalten, dass die im Eigentum der Erstantragsgegnerin stehende Eigentumswohnung Top 10, gelegen im Hause 1, von der Verkäuferin zur Unterbringung des Hausbesorgers so lange vorgesehen sei, als von ihr die (auf 20 Jahre ausbedungene) Hausverwaltung durchgeführt wird. Für die Benützung dieser Wohnung werde den Miteigentümern der Liegenschaft ein monatlicher Betrag vorgeschrieben; neben dem Benützungsentgelt hätten die Miteigentümer auch die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für diese Wohnung im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Tatsächlich wurde dann, wie sich aus den Verfahrensergebnissen schließen lässt, die Wohnung ständig von einem Hausbesorger (einer Hausbesorgerin) benutzt und wird es offenbar auch heute noch.

Rechtlich betrachtet hat es sich dabei um die Hausbesorgerwohnung gehandelt. Es ist zwar richtig, dass grundsätzlich jede Wohnung - anders als zwingend allgemeine Teile der Liegenschaft - an sich wohnungseigentumsfähig ist, doch verliert sie diese Eigenschaft, wenn sie durch ihre Zweckbestimmung einer ausschließlichen Nutzung entgegensteht. Das ist bei einer Wohnung, die nach dem rechtswirksamen Widmungsakt der Unterbringung des Hausbesorgers dienen soll, der Fall (siehe jetzt § 1 Abs 4 WEG 1975 idF des 3. WÄG, der dies - bei an sich unveränderter Rechtslage gegenüber § 1 Abs 3 WEG 1975 aF und § 1 Abs 3 WEG 1948: vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anm 7 zu § 1 WEG - eindeutig klarstellt). Diese Widmung kann auch konkludent erfolgen (SZ 64/146 mwN; WoBl 1998, 279/175 mit Anm von Call ua). Judikatur und Lehre lassen deshalb neben der rechtsgeschäftlichen Zweckbestimmung, die Teile der gemeinsamen Liegenschaft einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entziehen (etwa durch eine Benützungsregelung), auch eine tatsächliche genügen (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 53; MietSlg 33/11). Wenn etwa Wohnungseigentümer eine Wohnung nachhaltig als Hausbesorgerwohnung verwenden oder der Wohnungseigentumsorganisator eine Wohnung zur Unterbringung des

Hausbesorgers bestimmt, so kann dies als zumindest konkludente Widmung iSd § 1 Abs 3 WEG 1948 bzw § 1 Abs 4 WEG 1985 idgF verstanden werden (vgl Call, Hausbesorgerwohnung und Wohnungseigentum, JBl 1978, 499). Anders würde der Umgehung der genannten Gesetzesbestimmungen Vorschub geleistet (wobei im Geltungsbereich des WEG 1975 ein Fall wie der gegenständliche auch noch an den Regelungen des § 24 Abs 1 WEG zu messen wäre). Damit ist aber - wie schon erwähnt - die Behandlung der gegenständlichen Wohnung als Hausbesorgerwohnung, die Kraft Zweckbestimmung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört und deshalb nicht in die Parifizierung (Nutzwertfestsetzung) einzubeziehen ist, durchaus vertretbar. Rechtlich betrachtet hat es sich dabei um die Hausbesorgerwohnung gehandelt. Es ist zwar richtig, dass grundsätzlich jede Wohnung - anders als zwingend allgemeine Teile der Liegenschaft - an sich wohnungseigentumsfähig ist, doch verliert sie diese Eigenschaft, wenn sie durch ihre Zweckbestimmung einer ausschließlichen Nutzung entgegensteht. Das ist bei einer Wohnung, die nach dem rechtswirksamen Widmungsakt der Unterbringung des Hausbesorgers dienen soll, der Fall (siehe jetzt Paragraph eins, Absatz 4, WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG, der dies - bei an sich unveränderter Rechtslage gegenüber Paragraph eins, Absatz 3, WEG 1975 aF und Paragraph eins, Absatz 3, WEG 1948: vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anmerkung 7 zu Paragraph eins, WEG - eindeutig klarstellt). Diese Widmung kann auch konkludent erfolgen (SZ 64/146 mwN; WoBl 1998, 279/175 mit Anmerkung von Call ua). Judikatur und Lehre lassen deshalb neben der rechtsgeschäftlichen Zweckbestimmung, die Teile der gemeinsamen Liegenschaft einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entziehen (etwa durch eine Benützungsregelung), auch eine tatsächliche genügen (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 53; MietSlg 33/11). Wenn etwa Wohnungseigentümer eine Wohnung nachhaltig als Hausbesorgerwohnung verwenden oder der Wohnungseigentumsorganisator eine Wohnung zur Unterbringung des Hausbesorgers bestimmt, so kann dies als zumindest konkludente Widmung iSd Paragraph eins, Absatz 3, WEG 1948 bzw Paragraph eins, Absatz 4, WEG 1985 idgF verstanden werden (vergleiche Call, Hausbesorgerwohnung und Wohnungseigentum, JBl 1978, 499). Anders würde der Umgehung der genannten Gesetzesbestimmungen Vorschub geleistet (wobei im Geltungsbereich des WEG 1975 ein Fall wie der gegenständliche auch noch an den Regelungen des Paragraph 24, Absatz eins, WEG zu messen wäre). Damit ist aber - wie schon erwähnt - die Behandlung der gegenständlichen Wohnung als Hausbesorgerwohnung, die Kraft Zweckbestimmung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört und deshalb nicht in die Parifizierung (Nutzwertfestsetzung) einzubeziehen ist, durchaus vertretbar.

Aus diesen Gründen war gemäß § 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes wie im Spruch zu entscheiden. Aus diesen Gründen war gemäß Paragraph 26, Absatz 2, WEG, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung (die nur Kosten rechtsfreundlicher Vertretung des Antragstellers zum Gegenstand hat) stützt sich auf § 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG. Die Kostenentscheidung (die nur Kosten rechtsfreundlicher Vertretung des Antragstellers zum Gegenstand hat) stützt sich auf Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG.

#### **Textnummer**

E61352

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00052.01K.0313.000

#### **Im RIS seit**

12.04.2001

#### **Zuletzt aktualisiert am**

04.10.2019

**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](http://www.jusline.at)