jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/11/21 5Ob279/00s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.11.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin B*****, vertreten durch Dr. Ivo Greiter, Dr. Franz Pegger, Dr. Stefan Kofler, Dr. Christian Zangerle, Dr. Norbert Rinderer, Dr. Herwig Frei, Dr. Georg Huber, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, Maria Theresien-Straße 24, gegen die Antragsgegner 1) Paul G*****, 2) Mag. Bernhard W*****,

3) Gerlinde S*****, 4) Oswald K*****, 5) Dr. Hansjörg K*****, 6) Gerda O*****, 7) Klaus L*****, 8) Anna Z*****, 9) Catherine D*****,

10) Sigrid-Heidi Z*****, 11) Walter E*****, 12) Andrea E*****, 13) Dr. Maria S*****, 14) Dr. Birgit K*****, 15) Dr. Alfons K*****, 16) Dr. Georg P*****, 17) Chantal D*****, 18) Dr. Gerhard D*****, 19) Dr. Anton W*****, 20) Erika S*****, 21) Maria Theresia S*****, 22) Dr. Carlo A*****, 23) Mena D*****, 24) Michele D*****, 25) Anna Maria E*****, 26) Bärbel V*****, 27) Helga V*****, 28) T***** GmbH, *****,

1. 29)Ziffer 29
   Ing. Hansjörg G*****, 30) Ludwig H*****, 31) Dr. Maria S*****,
2. 32)Ziffer 32
   Otto W*****, und 33) I***** GmbH, *****, die zu 4) bis 29) angeführten Antragsgegner vertreten durch Dr. Gerhard Ebner und Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, Anichstraße 24, wegen Neufestsetzung der Nutzwerte, über die Rekurse der Antragstellerin sowie der zu 4), 14), 15), 16), 21), 22), 23), 24) und 29) angeführten Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 7. Juli 2000, GZ 4 R 54/00w-23, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 24. November 1999, GZ 17 Msch 12/99y-17, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Den Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ ***** besteht aus den Grundstücken 131/2 (Gebäude samt Grünflächen) und 243/2 Weg, Wiese. Im Jahre 1976 wurde für die Fa T***** GmbH an 126/2140 Anteilen dieser Liegenschaft das Eigentum unter gleichzeitiger Begründung von Wohnungseigentum einverleibt (B-LNR 69, top 32). Gegenstand dieses

Wohnungseigentums ist ein Freischwimmbecken samt Kabinentrakt und Liegewiese, für das der Stadtmagistrat Innsbruck in seinem zu Zl. IV-5465/1976 ergangenen Bescheid vom 19. 7. 1976 - bei einer Summe der Nutzwerte aller Räumlichkeiten der Liegenschaften von 2140 - einen Nutzwert von 126 festgesetzt hatte. Der Stadtmagistrat Innsbruck hatte auch am 16. 7. 1976 die baubehördliche Bescheinigung ausgestellt (Zl Vl-1439/1976), dass unter anderem das "Schwimmbad samt zugehörigen Nebenanlagen" selbständige "Einheiten" iSd § 12 Abs 2 Z 2 WEG darstellen. In der Folge schloss die Fa. T***** GmbH als Wohnungseigentumsorganisatorin mit mehreren Wohnungseigentumsbewerbern Kaufverträge ab, in deren Pkt XXII sie den Käufern "das Recht einräumte, das auf Gst 231/2 befindliche Schwimmbad und die darum befindliche Liegewiese mit ihren Familienmitgliedern zu benützen, sofern die Käufer die hiefür jeweils geltende Betriebsordnung einhalten und die anteiligen Betriebskosten für dieses Schwimmbad zur Zahlung übernehmen".Die Liegenschaft EZ ***** besteht aus den Grundstücken 131/2 (Gebäude samt Grünflächen) und 243/2 Weg, Wiese. Im Jahre 1976 wurde für die Fa T***** GmbH an 126/2140 Anteilen dieser Liegenschaft das Eigentum unter gleichzeitiger Begründung von Wohnungseigentum einverleibt (B-LNR 69, top 32). Gegenstand dieses Wohnungseigentums ist ein Freischwimmbecken samt Kabinentrakt und Liegewiese, für das der Stadtmagistrat Innsbruck in seinem zu Zl. IV-5465/1976 ergangenen Bescheid vom 19. 7. 1976 - bei einer Summe der Nutzwerte aller Räumlichkeiten der Liegenschaften von 2140 - einen Nutzwert von 126 festgesetzt hatte. Der Stadtmagistrat Innsbruck hatte auch am 16. 7. 1976 die baubehördliche Bescheinigung ausgestellt (Zl Vl-1439/1976), dass unter anderem das "Schwimmbad samt zugehörigen Nebenanlagen" selbständige "Einheiten" iSd Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 2, WEG darstellen. In der Folge schloss die Fa. T***** GmbH als Wohnungseigentumsorganisatorin mit mehreren Wohnungseigentumsbewerbern Kaufverträge ab, in deren Pkt römisch XXII sie den Käufern "das Recht einräumte, das auf Gst 231/2 befindliche Schwimmbad und die darum befindliche Liegewiese mit ihren Familienmitgliedern zu benützen, sofern die Käufer die hiefür jeweils geltende Betriebsordnung einhalten und die anteiligen Betriebskosten für dieses Schwimmbad zur Zahlung übernehmen".

Mit der am 6. 6. 1978 zu 15 Cg 316/78 des Landesgerichtes Innsbruck eingebrachten Klage begehrten zwei Wohnungseigentümer von der Fa. T***** GmbH die Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des mit den 126/2140 Anteilen verbundenen Wohnungseigentums am Schwimmbad samt Kabinentrakt und Liegewiese. Die seinerzeitigen Kläger erachteten die Begründung des strittigen Wohnungseigentums als nichtig, weil das beschriebene Objekt keine "sonstige selbständige Räumlichkeit" iSd § 1 Abs 1 WEG darstelle und ein Sonderrecht in der Form des Wohnungseigentums an ihm unzulässig sei.Mit der am 6. 6. 1978 zu 15 Cg 316/78 des Landesgerichtes Innsbruck eingebrachten Klage begehrten zwei Wohnungseigentümer von der Fa. T***** GmbH die Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des mit den 126/2140 Anteilen verbundenen Wohnungseigentums am Schwimmbad samt Kabinentrakt und Liegewiese. Die seinerzeitigen Kläger erachteten die Begründung des strittigen Wohnungseigentums als nichtig, weil das beschriebene Objekt keine "sonstige selbständige Räumlichkeit" iSd Paragraph eins, Absatz eins, WEG darstelle und ein Sonderrecht in der Form des Wohnungseigentums an ihm unzulässig sei.

In seinem Erkenntnis vom 2. 12. 1981,6 Ob 755/80, ist der Oberste Gerichtshof diesem Rechtsstandpunkt beigetreten. Er führte aus, dass für die Sonderrechtsfähigkeit iSd § 1 WEG nur die objektive Wertigkeit der einzelnen Teile für die gesamte funktionale Einheit entscheidend sei. Ein davon abweichender Widmungsakt sei unbeachtlich, weil die sachenrechtlichen Grenzen für die zulässige Begründung von Wohnungseigentum nicht privatautonom veränderbar seien. Ein Freischwimmbecken könne weder für sich allein noch im Zusammenhang mit seinen Hilfseinrichtungen als "Räumlichkeit" iSd § 1 WEG gewertet werden, sodass die Vereinbarung des Wohnungseigentums in Ansehung dieses Objektes unzulässig und unwirksam sei. Dementsprechend wurde dem Löschungsbegehren vollinhaltlich stattgegeben.In seinem Erkenntnis vom 2. 12. 1981,6 Ob 755/80, ist der Oberste Gerichtshof diesem Rechtsstandpunkt beigetreten. Er führte aus, dass für die Sonderrechtsfähigkeit iSd Paragraph eins, WEG nur die objektive Wertigkeit der einzelnen Teile für die gesamte funktionale Einheit entscheidend sei. Ein davon abweichender Widmungsakt sei unbeachtlich, weil die sachenrechtlichen Grenzen für die zulässige Begründung von Wohnungseigentum nicht privatautonom veränderbar seien. Ein Freischwimmbecken könne weder für sich allein noch im Zusammenhang mit seinen Hilfseinrichtungen als "Räumlichkeit" iSd Paragraph eins, WEG gewertet werden, sodass die Vereinbarung des Wohnungseigentums in Ansehung dieses Objektes unzulässig und unwirksam sei. Dementsprechend wurde dem Löschungsbegehren vollinhaltlich stattgegeben.

Ungeachtet dieses oberstgerichtlichen Erkenntnisses ist eine Löschung des mit den gegenständlichen 126/2140 Miteigentumsanteilen verbundenen "Wohnungseigentums" bis zum heutigen Tag nicht erfolgt.

In der Folge hat ein weiterer Wohnungseigentümer mit einer am 15. 4. 1982 beim Landesgericht Innsbruck zu 15 Cg 241/82 eingebrachten Klage begehrt, die Fa. T***** GmbH schuldig zu erkennen, binnen 14 Tagen das auf ihren 126/2140 Anteilen lastende Pfandrecht für die Kreditforderung der Ö***** AG von S 900.000,-- löschen zu lassen. Dieses Löschungsbegehren wurde jedoch vom Obersten Gerichtshof mit Erkenntnis vom 22. 11. 1983, 5 Ob 67/83, abgewiesen, weil aus dem zuvor genannten Erkenntnis vom 2. 12. 1981 keineswegs ableitbar sei, dass das gegenständliche Schwimmbad nunmehr als gemeinsamer Teil der Wohnanlage im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehe. Es könne keine Rede davon sein, dass "die Löschung der Einverleibung des Wohnungseigentums zwangsläugig zur Folge habe, dass die dadurch 'frei gewordenen' 126/2140 Miteigentumsanteile nunmehr aliquot den Wohnungseigentümern zufielen und zugunsten der Fa. T***** GmbH auch kein schlichtes Miteigentum verbleibe". Deshalb treffe es nicht zu, "dass mit der unzulässigen Eintragung des Wohnungseigentums der Fa. T***** GmbH am Schwimmbad samt Liegewiese auch das gegenständliche Pfandrecht an den 126/2140 Miteigentumsanteilen der beklagten Partei zu löschen sei (§ 13 GBG)".In der Folge hat ein weiterer Wohnungseigentümer mit einer am 15. 4. 1982 beim Landesgericht Innsbruck zu 15 Cg 241/82 eingebrachten Klage begehrt, die Fa. T***** GmbH schuldig zu erkennen, binnen 14 Tagen das auf ihren 126/2140 Anteilen lastende Pfandrecht für die Kreditforderung der Ö***** AG von S 900.000,-- löschen zu lassen. Dieses Löschungsbegehren wurde jedoch vom Obersten Gerichtshof mit Erkenntnis vom 22. 11. 1983, 5 Ob 67/83, abgewiesen, weil aus dem zuvor genannten Erkenntnis vom 2. 12. 1981 keineswegs ableitbar sei, dass das gegenständliche Schwimmbad nunmehr als gemeinsamer Teil der Wohnanlage im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehe. Es könne keine Rede davon sein, dass "die Löschung der Einverleibung des Wohnungseigentums zwangsläugig zur Folge habe, dass die dadurch 'frei gewordenen' 126/2140 Miteigentumsanteile nunmehr aliquot den Wohnungseigentümern zufielen und zugunsten der Fa. T***** GmbH auch kein schlichtes Miteigentum verbleibe". Deshalb treffe es nicht zu, "dass mit der unzulässigen Eintragung des Wohnungseigentums der Fa. T***** GmbH am Schwimmbad samt Liegewiese auch das gegenständliche Pfandrecht an den 126/2140 Miteigentumsanteilen der beklagten Partei zu löschen sei (Paragraph 13, GBG)".

In weiterer Folge hat die Antragstellerin die gegenständlichen 126/2140 Anteile betreffend top 32 (Schwimmbad) in einem gegen die Fa. T***** GmbH anhängig gewesenen Versteigerungsverfahren durch Zuschlag erworben. In diesem Exekutionsverfahren hat der Oberste Gerichtshof zur hier maßgeblichen Frage ausgesprochen, "dass der Umstand, dass die gegenständliche Wohnungseigentumsvereinbarung nichtig ist, nicht bewirke, dass auch eine Zwangsversteigerung nach dem Grundbuchsstand undurchführbar wäre. Im Gegenteil seien die 126/2140 Anteile der verpflichteten Partei (Fa. T***** GmbH) als schlichter Miteigentümerin zuzuordnen und einer Zwangsversteigerung zugänglich" (OGH 22. 2. 1995, 3 Ob 166, 167/94). Zu diesem Ergebnis war bereits zuvor das Landesgericht Innsbruck als Rekursgericht im Beschluss vom 1. 8. 1994 (2 R 463/94) gelangt. Dieses hatte auch die Auffassung vertreten, "dass nach der Einverleibung der Löschung des mit den 126/2140 Miteigentumsanteilen verbundenen 'Wohnungseigentums' die völlige Neuparifizierung unumgänglich werde, welche letztlich auch zu einer Änderung der Miteigentumsanteile führen müsse. Bis dahin bleibe der lediglich in seinem dinglichen Teil unwirksame Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aber als obligatorische Benützungsregelung aufrecht, und zwar insbesondere so weit, als der schlichte Miteigentümer des Liegenschaftsanteils B-LNR 69 zur ausschließlichen Benutzung des Freischwimmbades samt Nebenanlagen berechtigt bleibe."

Mit dem am 26. 1. 1999 beim Erstgericht eingelangten Sachantrag begehrte die Antragstellerin nach vorheriger Anrufung der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck gemäß § 26 Abs 2 WEG iVm § 40 Abs 2 MRG die gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft. Sie begründete dieses Begehren damit, "dass sich die Nichtigkeit des an top 32 begründeten Wohnungseigentums auf die Nutzwerte insoweit auswirken müsse, dass für das Schwimmbad kein Nutzwert festzusetzen (dieser zu eliminieren) sei, sich sodann die Summe der Nutzwerte um den dafür zu Unrecht festgesetzten Nutzwert vermindere und sich der zum Erwerb des Wohnungseigentums an den übrigen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft gemäß § 3 Abs 1 erster Satz WEG erforderliche Mindestanteil erhöhe".Mit dem am 26. 1. 1999 beim Erstgericht eingelangten Sachantrag begehrte die Antragstellerin nach vorheriger Anrufung der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck gemäß Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 40, Absatz 2, MRG die gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft. Sie begründete dieses Begehren damit, "dass sich die Nichtigkeit des an top 32 begründeten Wohnungseigentums auf die Nutzwerte insoweit auswirken müsse, dass für das Schwimmbad kein Nutzwert festzusetzen (dieser zu eliminieren) sei, sich sodann die Summe der Nutzwerte um den dafür zu Unrecht

festgesetzten Nutzwert vermindere und sich der zum Erwerb des Wohnungseigentums an den übrigen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft gemäß Paragraph 3, Absatz eins, erster Satz WEG erforderliche Mindestanteil erhöhe".

Insgesamt neun Miteigentümer bestritten die Berechtigung dieses Begehrens und beantragten dessen Abweisung. Sie wendeten zusammengefasst ein, dass die von der Antragstellerin geltend gemachten Umstände keine Nutzwertneufestsetzung rechtfertigten. Die Nichtigkeit der selbständigen Begründung von Wohnungseigentum am Schwimmbad top 32 habe nämlich nicht zur Folge, dass auch an der restlichen Liegenschaft kein Wohnungseigentum bestehe. Schlichtes Miteigentum und Wohnungseigentum könnten ungehindert nebeneinander bestehen. Der Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte sei schon deshalb nicht berechtigt, weil der von der Nichtigkeit der Wohnungseigentumsvereinbarung betroffene Teil der Liegenschaft nicht notwendigerweise zur Allgemeinfläche werde, sondern ohne weiteres einer anderen Wohnungseigentumseinheit als Zubehör zugeschlagen werden könne. Der Antragstellerin sei aber auch zumutbar, als schlichte Miteigentümerin in der Eigentümergemeinschaft zu bleiben.

In der Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung am 21. 10. 1999 (ON 16) brachten die Antragsgegner zudem noch vor, dass "in Ansehung der gegenständlichen Liegenschaft der Grundbuchsstand nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimme". Sie stellten aus diesem Grund unmittelbar vor Verhandlungsschluss den Eventualantrag, "für den Fall der Antragsstattgebung die Nutzwerte auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten an der Liegenschaft neu festzusetzen".

Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragstellerin statt und setzte die Nutzwerte der Liegenschaft EZ ***** neu fest. Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wurde (durch Ausscheidung des für top 32 festgesetzten Nutzwertes) von 2140 auf 2014 verringert; die in den Zählern der Anteile wiedergegebenen Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten blieben gleich (durch einen Schreibfehler wurde allerdings der mit top 2 verbundene Miteigentumsanteil mit 34/2104 statt richtig mit 35/2014 angegeben, sodass sich bei einem Gesamtnutzwert von 2014 nur 2013/2014 Anteile ergaben). Den hiezu über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus getroffenen Feststellungen ist zu entnehmen, dass die Antragstellerin vor Einleitung des gegenständlichen Verfahrens bei der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck versucht hatte, eine Bereinigung der unklaren Eigentumsverhältnisse herbeizuführen. Dabei sind den übrigen Miteigentümern zwei Varianten vorgeschlagen worden, nämlich die Übertragung der strittigen Miteigentumsanteile an alle übrigen Wohnungseigentümer unter Leistung eines entsprechenden Entgelts oder eine Realteilung durch Abtrennung der Einheit top 32. Letztlich wurde darüber aber keine Einigung erzielt. Es besteht auch keine konkrete Vereinbarung dahingehend, dass ein anderer Wohnungseigentümer die Einheit top 32 als Zubehör erwirbt. Nicht festzustellen sei, "ob außerhalb der Parifizierungseinheit top 32 in anderen Bereichen der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse mit den Nutzwertgegebenheiten übereinstimmten".

In rechtlicher Hinsicht legte das Erstgericht dar, dass eine Sanierung des an den 126/2140 Anteilen der Antragstellerin unwirksam begründeten Wohnungseigentums entweder durch Zuweisung dieser Anteile an einen anderen Wohnungseigentümer als "Zubehör" oder im Wege einer Nutzwertneufestsetzung möglich sei. Die erstgenannte Variante sei nach den Ergebnissen des durchgeführten Beweisverfahrens gescheitert, weshalb die Schwimmbadeinheit top 32 ungeachtet ihrer grundsätzlichen Zubehör-Wohnungseigentumstauglichkeit letztlich "als Allgemeinfläche" zu behandeln sei. Der gegenständliche Antrag stelle nur den ersten Schritt einer endgültigen Sanierung der nichtigen Wohnungseigentumsbegründung (durch die entgeltliche Übertragung der auf die erforderlichen Mindestanteile fehlenden Miteigentumsanteile in Form eines neuen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages) dar und müsse deshalb jedem Miteigentümer (daher auch der Antragstellerin) ungeachtet der in § 3 WEG normierten Fristen offen stehen.In rechtlicher Hinsicht legte das Erstgericht dar, dass eine Sanierung des an den 126/2140 Anteilen der Antragstellerin unwirksam begründeten Wohnungseigentums entweder durch Zuweisung dieser Anteile an einen anderen Wohnungseigentümer als "Zubehör" oder im Wege einer Nutzwertneufestsetzung möglich sei. Die erstgenannte Variante sei nach den Ergebnissen des durchgeführten Beweisverfahrens gescheitert, weshalb die Schwimmbadeinheit top 32 ungeachtet ihrer grundsätzlichen Zubehör-Wohnungseigentumstauglichkeit letztlich "als Allgemeinfläche" zu behandeln sei. Der gegenständliche Antrag stelle nur den ersten Schritt einer endgültigen Sanierung der nichtigen Wohnungseigentumsbegründung (durch die entgeltliche Übertragung der auf die erforderlichen Mindestanteile

fehlenden Miteigentumsanteile in Form eines neuen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages) dar und müsse deshalb jedem Miteigentümer (daher auch der Antragstellerin) ungeachtet der in Paragraph 3, WEG normierten Fristen offen stehen.

Unter Zugrundelegung der Berechtigung eines solchen Antrags auf Neufestsetzung der Nutzwerte sei es erforderlich, den strittigen und zu Unrecht berücksichtigten Mindestanteil "derart aufzulösen, dass dieser allen übrigen Mindestanteilen verhältnismäßig, also durch den um den Nutzwert der strittigen Anteile verringerten Nenner zugeschlagen wird. Dies bedeute rechnerisch, dass die Nutzwerte der einzelnen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten im Zähler gleich zu bleiben haben, während sich die Summe der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen Wohnungen und sonstiger Räumlichkeiten der Liegenschaft als Nenner um den für das Schwimmbad nicht mehr festgesetzten Nutzwert vermindert. Da der gegenständliche Antrag daher diesen vom Obersten Gerichtshof herausgearbeiteten Grundsätzen (MietSlg 38.620/53) vollinhaltlich gerecht werde, sei ihm ungeachtet des Bestreitungsvorbringens der Antragsgegner stattzugeben gewesen.

Hinsichtlich der noch vorzunehmenden weiteren Sanierungsschritte verwies das Erstgericht auf die Ausführungen von Call in WoBl 1992/20 (dort die Hausbesorgerwohnung Abstellplätze betreffend). Demnach hätten die der ursprünglich vereinbarten (jedoch nichtigen) Widmung der nicht wohnungseigentumstauglichen Anteile entsprechenden und nunmehr deswegen korrigierten Nutzwerte die Grundlage für den Abschluss eines neuen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags zwischen der Antragstellerin und den übrigen Wohnungseigentümern zu bilden. Diese hätten der ausscheidenden Antragstellerin gemäß § 4 Abs 2 Satz 2 WEG "mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit" ein angemessenes Entgelt (§ 273 ZPO) für die zu übernehmenden Miteigentumsanteile zu leisten. Weigern sich die übrigen Wohnungseigentümer, den neuen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag gegen angemessenen Nutzwertausgleich mit der Antragstellerin abzuschließen, könne diese die Antragsgegner als einheitliche Streitpartei nach § 14 ZPO im Rechtsweg darauf belangen. Die Rechtskraft des stattgebenden Urteils würde nach § 367 EO ihre Willenserklärungen zu dem im Klagebegehren genau auszuführenden Anbot ersetzen. Der solcher Art neu geschlossene Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sei sodann Titelgeschäft für die neuerliche Verbücherung des Wohnungseigentums, d. h. für die Berichtigung der Miteigentumsanteile der übrigen Wohnungseigentümer im Grundbuch. Erst dadurch könne die vollständige Sanierung der ursprünglich nichtigen Wohnungseigentumseintragung herbeigeführt werden.Hinsichtlich der noch vorzunehmenden weiteren Sanierungsschritte verwies das Erstgericht auf die Ausführungen von Call in WoBl 1992/20 (dort die Hausbesorgerwohnung Abstellplätze betreffend). Demnach hätten die der ursprünglich vereinbarten (jedoch nichtigen) Widmung der nicht wohnungseigentumstauglichen Anteile entsprechenden und nunmehr deswegen korrigierten Nutzwerte die Grundlage für den Abschluss eines neuen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags zwischen der Antragstellerin und den übrigen Wohnungseigentümern zu bilden. Diese hätten der ausscheidenden Antragstellerin gemäß Paragraph 4, Absatz 2, Satz 2 WEG "mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit" ein angemessenes Entgelt (Paragraph 273, ZPO) für die zu übernehmenden Miteigentumsanteile zu leisten. Weigern sich die übrigen Wohnungseigentümer, den neuen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag gegen angemessenen Nutzwertausgleich mit der Antragstellerin abzuschließen, könne diese die Antragsgegner als einheitliche Streitpartei nach Paragraph 14, ZPO im Rechtsweg darauf belangen. Die Rechtskraft des stattgebenden Urteils würde nach Paragraph 367, EO ihre Willenserklärungen zu dem im Klagebegehren genau auszuführenden Anbot ersetzen. Der solcher Art neu geschlossene Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sei sodann Titelgeschäft für die neuerliche Verbücherung des Wohnungseigentums, d. h. für die Berichtigung der Miteigentumsanteile der übrigen Wohnungseigentümer im Grundbuch. Erst dadurch könne die vollständige Sanierung der ursprünglich nichtigen Wohnungseigentumseintragung herbeigeführt werden.

Ein Eingehen auf den Eventualantrag der Antragsgegner erachtete das Erstgericht für entbehrlich, weil der Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens ausschließlich vom Antrag der Antragstellerin auf Neufestsetzung der Nutzwerte "betreffend die Schwimmbadeinheit top 32" gebildet werde. Die Antragsgegner hätten ihrerseits keinen darüber hinausgehenden Antrag bei der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck gestellt, weshalb dem Erstgericht die Behandlung der erstmals im gerichtlichen Verfahren geltend gemachten Umstände (fehlende Übereinstimmung der tatsächlichen mit den rechtlichen Gegebenheiten) verwehrt sei.

Das von einem Teil der Antragsgegner angerufene Rekursgericht hob diesen Sachbeschluss auf und verwies die Wohnrechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Dies aus folgenden Erwägungen:

Das ua auf die Entscheidung WoBl 1997, 105/24 gestützte Argument der rekurrierenden Antragsgegner, die Antragstellerin könne weiterhin als schlichte Miteigentümerin in der Rechtsgemeinschaft bleiben und es bedürfe gar keiner Neufestsetzung der Nutzwerte, weil es den Antragsgegnern keineswegs zwangsläufig an den für ihr Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteilen mangle, sei nicht stichhältig. Anders als in dem der genannten Entscheidung zugrunde liegenden Fall stehe nämlich hier fest, dass keiner der Mit- und Wohnungseigentümer bereit ist, die strittige Schwimmbadeinheit in sein "Zubehör-Wohnungseigentum" zu übernehmen. Diese Möglichkeit einer Sanierung der nichtigen Begründung von Wohnungseigentum (unter Vermeidung einer durchgreifenden Neufestsetzung der Nutzwerte) scheide daher aus. Es könnten aber auch schlichtes Miteigentum der Antragstellerin und Wohnungseigentum der übrigen Miteigentümer nicht nebeneinander bestehen bleiben. Es sei unstrittig, dass der Vertragswille sämtlicher Eigentümer zum Zeitpunkt der Errichtung der gegenständlichen Wohnanlage auf die Begründung von Wohnungseigentum gerichtet war. Außerdem habe der Oberste Gerichtshof zu dieser Frage bereits bindend Stellung bezogen, indem er im Erkenntnis vom 22. 2. 1995 (3 Ob 166, 167/94) nicht nur aussprach, dass der schlichte Miteigentumsanteil der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin einer Zwangsversteigerung zugänglich sei, sondern auch darauf hinwies, dass bei der Ermittlung des Schätzwerts dieses Miteigentumsanteils auf die vom (seinerzeitigen) Rekursgericht zutreffend dargelegte Sachlage Bedacht zu nehmen sein werde. Daraus folge, dass der Oberste Gerichtshof die vom Landesgericht Innsbruck als Rekursgericht am 1. 8. 1994 (2 R 463/94) dargelegten Rechtsgrundsätze und vollinhaltlich billigte. Damals habe sich das Landesgericht Innsbruck eingehend mit der rechtlichen Situation der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auseinandergesetzt und ausgeführt, "dass der in seinem dinglichen Teil unwirksame Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (soweit er die Antragstellerin betrifft) als obligatorische Benützungsregelung aufrecht bleibt, und zwar auch insoweit, als der schlichte Miteigentümer des Liegenschaftsanteils B-LNR 69 zur ausschließlichen Benutzung des Freischwimmbades samt Nebenanlagen berechtigt ist". Dies werde "im Rahmen der Schätzung zu bedenken und vor allem darauf Bedacht zu nehmen sein, dass bereits oberstgerichtlich geklärt wurde, dass am Freischwimmbecken samt Nebenanlagen und Liegewiesen Wohnungseigentum nicht gültig begründet werden konnte". Dieser Umstand (ausschließliches Benützungsrecht der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin) stelle sich "bei der Ermittlung des Schätzwertes als werterhöhend dar", andererseits werde aber als wertmindernd zu berücksichtigen sein, "dass den übrigen Miteigentümern das - wenngleich nur obligatorische - ausschließliche Nutzungsrecht an den laut Grundbuchsstand in ihrem 'Wohnungseigentum' stehenden Wohnungen zukommt". Dadurch sei ausreichend klar gestellt, dass die von der Antragstellerin vertretene Rechtsauffassung zutrifft. Die nichtige Wohnungseigentumsbegründung an der Schwimmbadeinheit top 32 führe dazu, dass es jedem "Wohnungseigentümer" an seinem Mindestanteil mangelt und somit an der gesamten Liegenschaft EZ ***** kein Wohnungseigentum, sondern nur schlichtes Miteigentum besteht. Die seinerzeitige Nichtigkeit der Nutzwertfestsetzung für das Schwimmbad habe daher zwingend zur Folge, dass kein Miteigentümer den erforderlichen Mindestanteil nach § 3 WEG innehat; jeder sei über die von ihm benutzte Wohnung (abweichend vom Grundbuchsstand) bloß obligatorisch verfügungsberechtigt. Bedenkt man aber, dass in Ansehung der gegenständlichen Liegenschaft von Anfang an die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt war, muss jedem Miteigentümer (daher auch der Antragstellerin; § 4 Abs 1 WEG) unabhängig von den in § 3 WEG genannten Fristen das Recht zuerkannt werden, auf die Festsetzung der Nutzwerte und die Herstellung des ursprünglich beabsichtigten Rechtszustandes zu dringen, zumal eine solche Vorgangsweise im Ergebnis nicht einer "Nutzwertneufestsetzung", sondern vielmehr einer Erstparifizierung entspreche. Es sei nicht sachgerecht, den schlichten Miteigentümer zur unveränderten Beibehaltung seiner derzeitigen Rechtsstellung zu verhalten oder ihn auf die Möglichkeit einer Teilungsklage zu verweisen.Das ua auf die Entscheidung WoBl 1997, 105/24 gestützte Argument der rekurrierenden Antragsgegner, die Antragstellerin könne weiterhin als schlichte Miteigentümerin in der Rechtsgemeinschaft bleiben und es bedürfe gar keiner Neufestsetzung der Nutzwerte, weil es den Antragsgegnern keineswegs zwangsläufig an den für ihr Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteilen mangle, sei nicht stichhältig. Anders als in dem der genannten Entscheidung zugrunde liegenden Fall stehe nämlich hier fest, dass keiner der Mit- und Wohnungseigentümer bereit ist, die strittige Schwimmbadeinheit in sein "Zubehör-Wohnungseigentum" zu übernehmen. Diese Möglichkeit einer Sanierung der nichtigen Begründung von Wohnungseigentum (unter Vermeidung einer durchgreifenden Neufestsetzung der Nutzwerte) scheide daher aus. Es könnten aber auch schlichtes Miteigentum der Antragstellerin und Wohnungseigentum der übrigen Miteigentümer nicht nebeneinander bestehen bleiben. Es sei unstrittig, dass der Vertragswille sämtlicher Eigentümer zum Zeitpunkt der Errichtung der gegenständlichen Wohnanlage auf die Begründung von Wohnungseigentum gerichtet war. Außerdem habe der

Oberste Gerichtshof zu dieser Frage bereits bindend Stellung bezogen, indem er im Erkenntnis vom 22. 2. 1995 (3 Ob 166, 167/94) nicht nur aussprach, dass der schlichte Miteigentumsanteil der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin einer Zwangsversteigerung zugänglich sei, sondern auch darauf hinwies, dass bei der Ermittlung des Schätzwerts dieses Miteigentumsanteils auf die vom (seinerzeitigen) Rekursgericht zutreffend dargelegte Sachlage Bedacht zu nehmen sein werde. Daraus folge, dass der Oberste Gerichtshof die vom Landesgericht Innsbruck als Rekursgericht am 1. 8. 1994 (2 R 463/94) dargelegten Rechtsgrundsätze und vollinhaltlich billigte. Damals habe sich das Landesgericht Innsbruck eingehend mit der rechtlichen Situation der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auseinandergesetzt und ausgeführt, "dass der in seinem dinglichen Teil unwirksame Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (soweit er die Antragstellerin betrifft) als obligatorische Benützungsregelung aufrecht bleibt, und zwar auch insoweit, als der schlichte Miteigentümer des Liegenschaftsanteils B-LNR 69 zur ausschließlichen Benutzung des Freischwimmbades samt Nebenanlagen berechtigt ist". Dies werde "im Rahmen der Schätzung zu bedenken und vor allem darauf Bedacht zu nehmen sein, dass bereits oberstgerichtlich geklärt wurde, dass am Freischwimmbecken samt Nebenanlagen und Liegewiesen Wohnungseigentum nicht gültig begründet werden konnte". Dieser Umstand (ausschließliches Benützungsrecht der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin) stelle sich "bei der Ermittlung des Schätzwertes als werterhöhend dar", andererseits werde aber als wertmindernd zu berücksichtigen sein, "dass den übrigen Miteigentümern das - wenngleich nur obligatorische - ausschließliche Nutzungsrecht an den laut Grundbuchsstand in ihrem 'Wohnungseigentum' stehenden Wohnungen zukommt". Dadurch sei ausreichend klar gestellt, dass die von der Antragstellerin vertretene Rechtsauffassung zutrifft. Die nichtige Wohnungseigentumsbegründung an der Schwimmbadeinheit top 32 führe dazu, dass es jedem "Wohnungseigentümer" an seinem Mindestanteil mangelt und somit an der gesamten Liegenschaft EZ ***** kein Wohnungseigentum, sondern nur schlichtes Miteigentum besteht. Die seinerzeitige Nichtigkeit der Nutzwertfestsetzung für das Schwimmbad habe daher zwingend zur Folge, dass kein Miteigentümer den erforderlichen Mindestanteil nach Paragraph 3, WEG innehat; jeder sei über die von ihm benutzte Wohnung (abweichend vom Grundbuchsstand) bloß obligatorisch verfügungsberechtigt. Bedenkt man aber, dass in Ansehung der gegenständlichen Liegenschaft von Anfang an die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt war, muss jedem Miteigentümer (daher auch der Antragstellerin; Paragraph 4, Absatz eins, WEG) unabhängig von den in Paragraph 3, WEG genannten Fristen das Recht zuerkannt werden, auf die Festsetzung der Nutzwerte und die Herstellung des ursprünglich beabsichtigten Rechtszustandes zu dringen, zumal eine solche Vorgangsweise im Ergebnis nicht einer "Nutzwertneufestsetzung", sondern vielmehr einer Erstparifizierung entspreche. Es sei nicht sachgerecht, den schlichten Miteigentümer zur unveränderten Beibehaltung seiner derzeitigen Rechtsstellung zu verhalten oder ihn auf die Möglichkeit einer Teilungsklage zu verweisen.

Daraus folge, dass weder an der Antragslegitimation noch am rechtlichen Interesse der Antragstellerin zur Neufestsetzung der Nutzwerte Zweifel bestehen. Berücksichtige man jedoch die Ausführungen über eine in Wahrheit "erstmalige" Nutzwertfestsetzung, liege ein von den Rekurswerbern relevierter Verfahrensmangel vor. Würde es sich tatsächlich um eine "Neufestsetzung" der Nutzwerte handeln, wäre die Rechtsauffassung des Erstgerichtes vertretbar, auf das Eventualbegehren der Antragsgegner, die tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigen (also auch andere Fehler der alten Nutzwertfestsetzung zu korrigieren), nicht einzugehen, weil diesbezüglich kein Antrag an die Schlichtungsstelle gestellt wurde. Ein Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte sei jedoch lediglich Verfahrensvoraussetzung (so auch MietSlg 38.620/53: "ein zwar nur über Antrag einzuleitendes, jedoch jeder Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenes Verfahren"), weshalb es in der Folge - insbesondere unter Berücksichtigung der hier vorzunehmenden "Erstparifizierung" - unumgänglich sein werde, sich auch mit den Einwendungen der Antragsgegner (fehlende Übereinstimmung der tatsächlichen Gegebenheiten mit dem Grundbuchsstand) auseinanderzusetzen und die Nutzwerte der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft umfassend festzusetzen. Dieser Ansicht stehe auch bei einer von der Offizialmaxime beherrschten Verfahrensart die Bestimmung d e s § 26 Abs 3 WEG nicht zwingend entgegen, zumal die Antragstellerin ohnehin einen Antrag bei der Schlichtungsstelle des Stadmagistrates Innsbruck gestellt habe und mehrere Antragsgegner bereits dort auf allfällige Ungereimtheiten bei der seinerzeitigen Nutzwertfestsetzung hingewiesen hätten.Daraus folge, dass weder an der Antragslegitimation noch am rechtlichen Interesse der Antragstellerin zur Neufestsetzung der Nutzwerte Zweifel bestehen. Berücksichtige man jedoch die Ausführungen über eine in Wahrheit "erstmalige" Nutzwertfestsetzung, liege ein von den Rekurswerbern relevierter Verfahrensmangel vor. Würde es sich tatsächlich um eine "Neufestsetzung" der Nutzwerte handeln, wäre die Rechtsauffassung des Erstgerichtes vertretbar, auf das Eventualbegehren der

Antragsgegner, die tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigen (also auch andere Fehler der alten Nutzwertfestsetzung zu korrigieren), nicht einzugehen, weil diesbezüglich kein Antrag an die Schlichtungsstelle gestellt wurde. Ein Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte sei jedoch lediglich Verfahrensvoraussetzung (so auch MietSlg 38.620/53: "ein zwar nur über Antrag einzuleitendes, jedoch jeder Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenes Verfahren"), weshalb es in der Folge - insbesondere unter Berücksichtigung der hier vorzunehmenden "Erstparifizierung" - unumgänglich sein werde, sich auch mit den Einwendungen der Antragsgegner (fehlende Übereinstimmung der tatsächlichen Gegebenheiten mit dem Grundbuchsstand) auseinanderzusetzen und die Nutzwerte der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft umfassend festzusetzen. Dieser Ansicht stehe auch bei einer von der Offizialmaxime beherrschten Verfahrensart die Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 3, WEG nicht zwingend entgegen, zumal die Antragstellerin ohnehin einen Antrag bei der Schlichtungsstelle des Stadmagistrates Innsbruck gestellt habe und mehrere Antragsgegner bereits dort auf allfällige Ungereimtheiten bei der seinerzeitigen Nutzwertfestsetzung hingewiesen hätten.

Diese Überlegungen hätten zusammengefasst zur Folge, dass die vom Erstgericht zutreffend vorgenommene Nutzwertfestsetzung einer Ergänzung durch Einbeziehung der Einwendungen der Antragsgegner bedürfe, es also erforderlich sein werde, die Nutzwerte der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auch "unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten" festzusetzen. Ob und inwieweit in der Folge zwischen den Miteigentümern ein allfälliger "Nutzwertausgleich" stattzufinden hat - in diesem Umfang sowie hinsichtlich der weiteren "Sanierungsschritte" werde auf die zutreffenden erstgerichtlichen Ausführungen verwiesen (Call zu WoBl 1992, 22/20) -, könne in diesem Verfahrensstadium (erster Schritt zur Herstellung des bereits ursprünglich beabsichtigten "mängelfreien" Zustandes) noch nicht beantwortet werden. Die dem Erstgericht aufgetragene Verfahrensergänzung sei jedoch unausbleiblich.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, dass eine (einheitliche) höchstgerichtliche Rechtsprechung zu angesprochenen Rechtsfragen fehle (und zwar sowohl zur Sanierung der nichtigen Wohnungseigentumsbegründung an grundsätzlich "zubehörwohnungseigentumstauglichen" Teilflächen als auch zur Auswirkung einer derartigen Nichtigkeit auf die Anteile der übrigen Miteigentümer und bezüglich der Behandlung der eventualiter erhobenen Einwendungen der Antragsgegner).

Den rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluss haben sowohl die Antragstellerin als auch neun der Antragsgegner mit Rekurs angefochten. Die Antragstellerin strebt die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung an, die Antragsgegner wollen auf eine Zurück- bzw Abweisung des Begehrens der Antragstellerin hinaus. In eventu soll dem Erstgericht nach Vorstellung der Antragsgegner die Verfahrensergänzung und neuerliche Entscheidung unter Überbindung der Rechtsansicht aufgetragen werden, dass die Antragstellerin Miteigentümerin der Liegenschaft bleibt und auch das Wohnungseigentum der Antragsgegner Bestand hat, sodass es keiner Neufestsetzung der Nutzwerte bedürfe.

Beide Seiten haben sich auch zum jeweiligen gegnerischen Rechtsmittel geäußert und beantragt, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Rekurse sind zulässig; sie sind jedoch nicht berechtigt.

1.) Zum Rekurs der Antragsgegner:

Sie deuten die drei zur gegenständlichen Problematik ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes6 Ob 755/80 (MietSlg 33/26 = EvBl 1982/139 = JBl 1982, 546),5 Ob 67/73 und 3 Ob 166, 167/94 (MietSlg 47.503) so, dass gar keine Notwendigkeit und bei richtigem Verständnis des § 3 Abs 2 WEG auch gar keine gesetzliche Möglichkeit zur Neufestsetzung der Nutzwerte bestehe, weil lediglich das mit den 126/2140 Anteilen der Antragstellerin (bzw ihrer Rechtsvorgängerin) verbundene Wohnungseigentum nichtig sei, alle übrigen Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft - das schlichte Miteigentum der Antragstellerin und das Wohnungseigentum der Antragsgegner an den jeweiligen Anteilen - jedoch bestehen blieben. Da es sich beim fraglichen Schwimmbecken samt Kabinentrakt und Liegewiese um keinen notwendig allgemeinen Teil der Liegenschaft handle, sei nämlich iSd ebenfalls schon zitierten Entscheidung 5 Ob 2220/96y (WoBl 1997, 105/24 mit Anm von Call =RPflSlgG 2536 = EWr II/1/24 = NZ 1997, 259/393 mit Anm von Hoyer) davon auszugehen, dass daran Zubehörwohnungseigentum begründet werden könne und die Summe der Nutzwerte ohnehin gleich bleibe. Das erübrige eine Korrektur der Mindestanteile oder schließe diese sogar

aus.Sie deuten die drei zur gegenständlichen Problematik ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes6 Ob 755/80 (MietSlg 33/26 = EvBl 1982/139 = JBl 1982, 546),5 Ob 67/73 und 3 Ob 166, 167/94 (MietSlg 47.503) so, dass gar keine Notwendigkeit und bei richtigem Verständnis des Paragraph 3, Absatz 2, WEG auch gar keine gesetzliche Möglichkeit zur Neufestsetzung der Nutzwerte bestehe, weil lediglich das mit den 126/2140 Anteilen der Antragstellerin (bzw ihrer Rechtsvorgängerin) verbundene Wohnungseigentum nichtig sei, alle übrigen Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft - das schlichte Miteigentum der Antragstellerin und das Wohnungseigentum der Antragsgegner an den jeweiligen Anteilen - jedoch bestehen blieben. Da es sich beim fraglichen Schwimmbecken samt Kabinentrakt und Liegewiese um keinen notwendig allgemeinen Teil der Liegenschaft handle, sei nämlich iSd ebenfalls schon zitierten Entscheidung 5 Ob 2220/96y (WoBl 1997, 105/24 mit Anmerkung von Call =RPflSlgG 2536 = EWr II/1/24 = NZ 1997, 259/393 mit Anmerkung von Hoyer) davon auszugehen, dass daran Zubehörwohnungseigentum begründet werden könne und die Summe der Nutzwerte ohnehin gleich bleibe. Das erübrige eine Korrektur der Mindestanteile oder schließe diese sogar aus.

Bei dieser Argumentation wird, wie schon die Vorinstanzen erkannten, ein ganz wesentlicher Aspekt des Streitfalls vernachlässigt, nämlich der, dass keiner der Mit- und Wohnungseigentümer bereit ist, das Schwimmbad als Zubehör seines Wohnungseigentumsobjektes zu übernehmen. Damit scheidet die Möglichkeit aus, der ehemals dem Schwimmbad zugewiesene Nutzwert könnte - dem Betrag nach - als Zuschlag zum Nutzwert einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit iSd § 5 Abs 1 WEG Bestand haben und so die gemäß § 3 Abs 1 WEG für die Ermittlung der Mindestanteile maßgebliche Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft unverändert lassen. Aus der in der Vorentscheidung 6 Ob 755/80 bindend festgestellten rechtlichen Unmöglichkeit der Festsetzung eines Nutzwertes für das Schwimmbad (was im Übrigen gesicherter Judikatur und Lehre entspricht: vgl MietSlg 33/26; WoBl 1996, 213/73; MietSlg 47/16 ua; Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 56 zu § 1) ist demnach der Schluss zu ziehen, dass im Nutzwertfestsetzungsbescheid des Jahres 1976 von einem unrichtigen, und zwar zu hohen Gesamtnutzwert iSd § 3 Abs 1 WEG ausgegangen wurde. Korrigiert man diesen Fehler durch das Ausscheiden des dem Schwimmbad zugewiesenen Nutzwertes aus der Summe der Nutzwerte, dann verfehlen die Antragsgegner die für ihr Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile, weil ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft kleiner sind als die Anteile der ihren jeweiligen Objekten zugerechneten Nutzwerte am Gesamtnutzwert aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Bei unveränderten Miteigentumsanteilen (zB 97/2140 bezüglich top 1) hätten sie - dem § 3 Abs 1 WEG widersprechend - überproportionale Nutzwertanteile (wiederum bezogen auf top 1 zB 97/2014). Wer nicht über den erforderlichen Mindestanteil verfügt, kann zufolge der zwingenden Vorschrift des § 3 Abs 1 WEG auch kein Wohnungseigentum erwerben, was wiederum die Nichtigkeit des Wohnungseigentumsvertrages und in weiterer Folge die Nichtigkeit einer darauf beruhenden Verbücherung des Wohnungseigentums nach sich zieht (vgl MietSlg 33/26; MietSlg 38/53; WoBl 1992, 22/20; WoBl 2000, 239/126). Zutreffend haben daher die Vorinstanzen den Antragsgegnern nur die Rechtsstellung von schlichten Miteigentümern (mit bloß schuldrechtlichen ausschließlichen Benützungsbefugnissen an den ihnen zugewiesenen Objekten) zuerkannt. Um das zugesagte Wohnungseigentum zu erhalten, müssen sie ihre Miteigentumsanteile erhöhen, was - der bereits von den Vorinstanzen zitierten Anmerkung Calls zu WoBl 1992, 22/20 folgend - durch den Erwerb der Miteigentumsanteile der aus der Miteigentumsgemeinschaft ausscheidenden Antragstellerin möglich sein wird. Die Neufestsetzung der Nutzwerte war dazu ein erster und, wie sich gezeigt hat, erforderlicher Schritt. Die rekurswerbenden Antragsgegner verkennen die Rechtslage, wenn sie meinen, dass die Festsetzung der Nutzwerte nicht notwendig oder gar unzulässig sei.Bei dieser Argumentation wird, wie schon die Vorinstanzen erkannten, ein ganz wesentlicher Aspekt des Streitfalls vernachlässigt, nämlich der, dass keiner der Mit- und Wohnungseigentümer bereit ist, das Schwimmbad als Zubehör seines Wohnungseigentumsobjektes zu übernehmen. Damit scheidet die Möglichkeit aus, der ehemals dem Schwimmbad zugewiesene Nutzwert könnte - dem Betrag nach - als Zuschlag zum Nutzwert einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit iSd Paragraph 5, Absatz eins, WEG Bestand haben und so die gemäß Paragraph 3, Absatz eins, WEG für die Ermittlung der Mindestanteile maßgebliche Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft unverändert lassen. Aus der in der Vorentscheidung 6 Ob 755/80 bindend festgestellten rechtlichen Unmöglichkeit der Festsetzung eines Nutzwertes für das Schwimmbad (was im Übrigen gesicherter Judikatur und Lehre entspricht: vergleiche MietSlg 33/26; WoBl 1996, 213/73; MietSlg 47/16 ua; Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 56 zu Paragraph eins,) ist demnach der Schluss zu ziehen, dass im Nutzwertfestsetzungsbescheid des Jahres 1976 von einem unrichtigen, und zwar zu hohen Gesamtnutzwert iSd Paragraph 3, Absatz eins, WEG ausgegangen wurde.

Korrigiert man diesen Fehler durch das Ausscheiden des dem Schwimmbad zugewiesenen Nutzwertes aus der Summe der Nutzwerte, dann verfehlen die Antragsgegner die für ihr Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile, weil ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft kleiner sind als die Anteile der ihren jeweiligen Objekten zugerechneten Nutzwerte am Gesamtnutzwert aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Bei unveränderten Miteigentumsanteilen (zB 97/2140 bezüglich top 1) hätten sie - dem Paragraph 3, Absatz eins, WEG widersprechend - überproportionale Nutzwertanteile (wiederum bezogen auf top 1 zB 97/2014). Wer nicht über den erforderlichen Mindestanteil verfügt, kann zufolge der zwingenden Vorschrift des Paragraph 3, Absatz eins, WEG auch kein Wohnungseigentum erwerben, was wiederum die Nichtigkeit des Wohnungseigentumsvertrages und in weiterer Folge die Nichtigkeit einer darauf beruhenden Verbücherung des Wohnungseigentums nach sich zieht vergleiche MietSlg 33/26; MietSlg 38/53; WoBl 1992, 22/20; WoBl 2000, 239/126). Zutreffend haben daher die Vorinstanzen den Antragsgegnern nur die Rechtsstellung von schlichten Miteigentümern (mit bloß schuldrechtlichen ausschließlichen Benützungsbefugnissen an den ihnen zugewiesenen Objekten) zuerkannt. Um das zugesagte Wohnungseigentum zu erhalten, müssen sie ihre Miteigentumsanteile erhöhen, was - der bereits von den Vorinstanzen zitierten Anmerkung Calls zu WoBl 1992, 22/20 folgend - durch den Erwerb der Miteigentumsanteile der aus der Miteigentumsgemeinschaft ausscheidenden Antragstellerin möglich sein wird. Die Neufestsetzung der Nutzwerte war dazu ein erster und, wie sich gezeigt hat, erforderlicher Schritt. Die rekurswerbenden Antragsgegner verkennen die Rechtslage, wenn sie meinen, dass die Festsetzung der Nutzwerte nicht notwendig oder gar unzulässig sei.

2.) Zum Rekurs der Antragstellerin.

Sie wendet sich gegen die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte müsse auch auf den Einwand bzw Eventualantrag der Antragsgegner eingegangen werden, der Nutzwertfestsetzungsbescheid des Jahres 1976 entspreche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, weise also auch noch andere Fehler als die Festsetzung eines Nutzwertes für das Schwimmbad auf. Es gehe nicht an, jede Kleinigkeit zum Anlass einer Neufestsetzung der Nutzwerte zu machen, die den Umfang einer erstmaligen Nutzwertfestsetzung annehme. Für letztere wäre das Gericht gar nicht mehr zuständig. Vor allem aber hätte es für eine umfassende Festsetzung der Nutzwerte eines Antrags bei der Schlichtungsstelle bedurft, der von den Antragsgegnern nie gestellt worden sei.

Diese gegen den Ergänzungsauftrag des Rekursgerichtes vorgebrachten Argumente treffen nicht zu.

Zur Notwendigkeit und Zulässigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wurde bereits in den Ausführungen zum Rekurs der Antragsgegner Stellung genommen. Der hiefür erforderliche Antrag liegt vor, hat doch die Antragstellerin - wie sich herausstellte zu Recht - die Neufestsetzung der Nutzwerte begehrt. Wurde aber erst einmal auf Basis eines darauf abzielenden Antrages ein Verfahren zur Festsetzung der Nutzwerte eingeleitet, so ist dieses amtswegig mit dem Ziel durchzuführen, ein den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten entsprechendes Ergebnis zu erzielen (vgl Würth in Rummel2, Rz 2 zu § 3 WEG). Das gilt grundsätzlich auch für eine dem § 3 Abs 2 WEG zu unterstellende Korrektur einer a priori fehlerhaften Nutzwertfestsetzung, wenn auch mit der Einschränkung, dass sie nur insoweit zu erfolgen hat, als dies zwingende Parifizierungsgrundsätze oder zwischenzeitig eingetretene Sachverhaltsänderungen (die im gegenständlichen Fall wegen des neu abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrages erst abzuwarten sein werden) erfordern. Die Rechtskraft des Nutzwertfestsetzungsbeschlusses bzw -bescheides soll nämlich durch eine Neufestsetzung nur im unbedingt notwendigen Ausmaß durchbrochen werden (WoBl 1997, 283/122 mit Anm von Call).Zur Notwendigkeit und Zulässigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wurde bereits in den Ausführungen zum Rekurs der Antragsgegner Stellung genommen. Der hiefür erforderliche Antrag liegt vor, hat doch die Antragstellerin - wie sich herausstellte zu Recht - die Neufestsetzung der Nutzwerte begehrt. Wurde aber erst einmal auf Basis eines darauf abzielenden Antrages ein Verfahren zur Festsetzung der Nutzwerte eingeleitet, so ist dieses amtswegig mit dem Ziel durchzuführen, ein den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten entsprechendes Ergebnis zu erzielen vergleiche Würth in Rummel2, Rz 2 zu Paragraph 3, WEG). Das gilt grundsätzlich auch für eine dem Paragraph 3, Absatz 2, WEG zu unterstellende Korrektur einer a priori fehlerhaften Nutzwertfestsetzung, wenn auch mit der Einschränkung, dass sie nur insoweit zu erfolgen hat, als dies zwingende Parifizierungsgrundsätze oder zwischenzeitig eingetretene Sachverhaltsänderungen (die im gegenständlichen Fall wegen des neu abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrages erst abzuwarten sein werden) erfordern. Die Rechtskraft des Nutzwertfestsetzungsbeschlusses bzw -bescheides soll nämlich durch eine Neufestsetzung nur im unbedingt notwendigen Ausmaß durchbrochen werden (WoBl 1997, 283/122 mit Anmerkung von Call).

Im konkreten Fall haben die Antragsgegner die Neufestsetzung der Nutzwerte "unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten" verlangt. Das könnte, was noch zu erörtern und zu konkretisieren sein wird, auf amtswegig zu korrigierende Fehler der alten Nutzwertfestsetzung hinweisen, die über die gegen §§ 1 und 5 WEG verstoßende Behandlung des Freischwimmbades als Räumlichkeit hinausgehen. Wenn das Rekursgericht auf Basis dieser zutreffenden Rechtsansicht das Verfahren für ergänzungsbedürftig hielt, kann dem der Oberste Gerichtshof, der auch im Msch-Verfahren keine Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten (vgl WoBl 1996, 70/18 ua). Der erwähnte Einwand der Antragsgegner ist daher zu behandeln.Im konkreten Fall haben die Antragsgegner die Neufestsetzung der Nutzwerte "unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten" verlangt. Das könnte, was noch zu erörtern und zu konkretisieren sein wird, auf amtswegig zu korrigierende Fehler der alten Nutzwertfestsetzung hinweisen, die über die gegen Paragraphen eins und 5 WEG verstoßende Behandlung des Freischwimmbades als Räumlichkeit hinausgehen. Wenn das Rekursgericht auf Basis dieser zutreffenden Rechtsansicht das Verfahren für ergänzungsbedürftig hielt, kann dem der Oberste Gerichtshof, der auch im Msch-Verfahren keine Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten vergleiche WoBl 1996, 70/18 ua). Der erwähnte Einwand der Antragsgegner ist daher zu behandeln.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E60264 05A02790

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00279.00S.1121.000

Dokumentnummer

JJT_20001121_OGH0002_0050OB00279_00S0000_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