jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/12/7 5Ob318/99x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.12.1999

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 Rechtssache der Antragsteller Dr. Günther und Auguste A*****, beide vertreten durch Dr. Klaus Steiner, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegner 1.) G***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Franz Hafner, Dr. Karl Bergthaler, Rechtsanwälte in Altmünster, 2.) Josefa P*****, 3.) Christopher M*****, beide vertreten durch Dr. Peter Pfarl, Rechtsanwalt in Bad Ischl, 4.) Wolfgang N*****, 5.) Manfred und Rosa Maria S*****, 6.) Christine P*****, 7.) Hans und Herta H*****, 8.) Johann und Ilse K*****, 9.) Mag. Margarethe K*****, 10.) Maria P*****, 11.) Ingeborg L*****, 12.) Masa K*****, 13.) Franz G*****, 14.) Ing. Herbert R*****, 15.) Marianne K*****, 16.) Ilse Sylvia S*****, 17.) Elfriede Z*****, 18.) Josef D*****, 19.) Stefanie H*****, 20.) Gertrud W*****, 21.) Margaretha Helena L*****, 22.) DI Friedrich W*****, 23.) Christine H*****, 24.) Sabrina K*****, 25.) Mag. Martin M*****, 26.) Erna N*****, 27.) Silvester S*****, 28.) Hermine K*****, 29.) Dr. Christoph S*****, 30.) Dkfm. Dr. Helmut und Hermine N*****, 31.) Hubert und Birgit S*****, 32.) Franz und Edeltraud A*****, 33.) Willi und Helga S*****, 34.) Manfred und Ruth F*****, 35.) Otto und Elfriede H*****, 36.) Dr. Herbert und Inge M*****, 37.) Klaus und Marietta S*****, 38.) Johann und Anna G*****,

39.) Dr. Werner und Mag. Ingrid L*****, 40.) Johann und Ingeborg S*****, 41.) Leopold und Erika P*****, 42.) Ilse H*****, 43.) Elisabeth G*****, 44.) Gertraud S*****, 45.) Ana M*****, 46.) Alfred und Maria H*****, 47.) Ernst und Elisabeth B*****, wegen Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs 2 WEG, infolge Rekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 22. Juni 1999, GZ 22 R 9/99a-79, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 26. Oktober 1998, GZ 3 N 8/94z-74, aufgehoben wurde, den39.) Dr. Werner und Mag. Ingrid L*****, 40.) Johann und Ingeborg S*****, 41.) Leopold und Erika P*****, 42.) Ilse H*****, 43.) Elisabeth G*****, 44.) Gertraud S*****, 45.) Ana M*****, 46.) Alfred und Maria H*****, 47.) Ernst und Elisabeth B*****, wegen Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph 3, Absatz 2, WEG, infolge Rekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 22. Juni 1999, GZ 22 R 9/99a-79, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 26. Oktober 1998, GZ 3 N 8/94z-74, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Der Antrag der Antragsteller auf Zuspruch der Kosten der Rekursbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Zur Vorgeschichte wird auf den im ersten Rechtsgang gefassten

Beschluss 5 Ob 2346/96p = WoBl 1997, 283/122 (Call) = MietSlg 49.490

verwiesen (vgl auch 5 Ob 152/98h = immolex 1999, 25).

Im zweiten Rechtsgang wies das Erstgericht den Sachantrag teils zurück, teils ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000 übersteige und dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil der Entscheidung im Hinblick auf die Frage der Widmung, Umwidmung und Rückwidmung einer Hausbesorgerwohnung während eines Nutzwertneufestsetzungsverfahrens jedenfalls eine grundsätzliche rechtserhebliche Bedeutung beizumessen sei und eine unmittelbar auf den vorliegenden Fall übertragbare Judikatur des Höchstgerichts nicht vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Aufhebungsbeschluss richtet sich der Rekurs der Erstantragsgegnerin; das Rechtsmittel ist unzulässig.

Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels 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, §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels 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, Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Wie das Rekursgericht im Rahmen seiner Rechtsausführungen ergänzend festgestellt hat, war die Wohnung Top Nr. 14 bereits im aktenkundigen Einreichplan als Hausbesorgerwohnung ausgewiesen und war nach der Bauverhandlungsschrift der Einbau einer solchen vorgesehen; tatsächlich wurde die Wohnung in der Folge auch als Hausbesorgerdienstwohnung benutzt. Die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft wie der Hausbesorgerwohnung ist aber gemäß § 1 Abs 4 WEG ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen und durchgeführte Grundbuchseintragungen sind nichtig; die Bereinigung hat durch eine der wahren Rechtslage entsprechende Neufestsetzung der Nutzwerte zu erfolgen (5 Ob 1/91 = WoBl 1992, 22/20 [Call] = MietSlg 43/16 mwN; vgl RIS-Justiz RS0082983, RS0082927, RS0082974, RS0082959). Auf diese Rechtslage wurden die Parteien vom Rekursgericht bereits im ersten Rechtsgang hingewiesen. An ihr hat sich durch den während des zweiten Rechtsganges vorgenommenen Verkauf der nach dem Grundbuchsstand auf die Hausbesorgerwohnung entfallenden Miteigentumsanteile an die Hausbesorgerin und deren Ehegatten nichts geändert. Zu einer "Sanierung" der Nichtigkeit und zu einem Wegfall des Neufestsetzungsgrundes ist es durch dieses Rechtsgeschäft zwischen der Rechtsmittelwerberin und den offensichtlich ebenfalls schlechtgläubigen Käufern nicht gekommen. Eine Umwidmung von der Gemeinschaftsnutzung dienenden Räumen in solche, die der Sondereinsetzung eines Wohnungseigentümers dienen, kann nicht durch einen Wohnungseigentümer allein erfolgen, mag er auch Mehrheitseigentümer sein (vgl RIS-Justiz RS0082931). Dieses Ergebnis lässt sich ohne weiteres aus der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ableiten, weshalb keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vorliegt.Wie das Rekursgericht im Rahmen seiner Rechtsausführungen ergänzend festgestellt hat, war die Wohnung Top Nr. 14 bereits im aktenkundigen Einreichplan als Hausbesorgerwohnung ausgewiesen und war nach der Bauverhandlungsschrift der Einbau einer solchen vorgesehen; tatsächlich wurde die Wohnung in der Folge auch als Hausbesorgerdienstwohnung benutzt. Die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft wie der Hausbesorgerwohnung ist aber gemäß Paragraph eins, Absatz 4, WEG ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen und durchgeführte Grundbuchseintragungen sind nichtig; die Bereinigung hat durch eine der wahren Rechtslage entsprechende Neufestsetzung der Nutzwerte zu erfolgen (5 Ob 1/91 = WoBl 1992, 22/20 [Call] = MietSlg 43/16 mwN; vergleiche RIS-Justiz RS0082983, RS0082927, RS0082974, RS0082959). Auf diese Rechtslage wurden die Parteien vom Rekursgericht bereits im ersten Rechtsgang hingewiesen. An ihr hat sich durch den während des zweiten Rechtsganges vorgenommenen Verkauf der nach dem Grundbuchsstand auf die Hausbesorgerwohnung entfallenden Miteigentumsanteile an die Hausbesorgerin und deren Ehegatten nichts geändert. Zu einer "Sanierung" der Nichtigkeit

und zu einem Wegfall des Neufestsetzungsgrundes ist es durch dieses Rechtsgeschäft zwischen der Rechtsmittelwerberin und den offensichtlich ebenfalls schlechtgläubigen Käufern nicht gekommen. Eine Umwidmung von der Gemeinschaftsnutzung dienenden Räumen in solche, die der Sondereinsetzung eines Wohnungseigentümers dienen, kann nicht durch einen Wohnungseigentümer allein erfolgen, mag er auch Mehrheitseigentümer sein vergleiche RIS-Justiz RS0082931). Dieses Ergebnis lässt sich ohne weiteres aus der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ableiten, weshalb keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vorliegt.

Eine solche wird auch im Rechtsmittel nicht aufgezeigt. Die (weiteren) Rechtsmittelausführungen zur Wohnung Top Nr. 51 sind bloß einzelfallbezogen.

Da es somit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage nicht bedurfte, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichts - als unzulässig zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 19 MRG.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 26, Absatz 2, WEG, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E56226 05A03189

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00318.99X.1207.000

Dokumentnummer

JJT_19991207_OGH0002_0050OB00318_99X0000_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