jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/11/23 5Ob300/99z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.1999

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 Antragstellerin ***** Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Klaus Nuener, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider den Antragsgegner Josef V*****, wegen Festsetzung des Übernahmspreises gemäß §§ 15b und 15c WGG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 30. Juli 1999, GZ 4 R 298/99y-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hall vom 21. April 1999, GZ 4 Msch 198/98a-13, bestätigt wurde, denDer 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 Antragstellerin ***** Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Klaus Nuener, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider den Antragsgegner Josef V*****, wegen Festsetzung des Übernahmspreises gemäß Paragraphen 15 b und 15c WGG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 30. Juli 1999, GZ 4 R 298/99y-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hall vom 21. April 1999, GZ 4 Msch 198/98a-13, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Mehrfamilienhaus. Am 13. 11. 1998 beantragte sie beim Erstgericht die Festsetzung des Verkehrswertes der Wohnung top 10 und brachte dazu vor, dass diese Wohnung vom Antragsgegner als Mieter bewohnt werde; der Antragsgegner habe bei der Antragsstellerin einen Antrag auf Ankauf dieser Wohnung gestellt.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt und setzte den Preis für die nachträgliche Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum des Antragsgegners - einem Sachverständigengutachten folgend - wie folgt fest: Verkehrswert bei aufrechtem Mietverhältnis S 737.199, Übernahmspreis bei aufrechtem Mietverhältnis S 630.544,60.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsstellerin nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte im Wesentlichen folgendes aus:

Der Wortlaut des § 15b Abs 3 WGG stütze die vom Erstgericht vorgenommene Festsetzung des Preises für die gegenständliche Wohnung:Der Wortlaut des Paragraph 15 b, Absatz 3, WGG stütze die vom Erstgericht vorgenommene Festsetzung des Preises für die gegenständliche Wohnung:

Dieser Preis sei nämlich auf der Grundlage des Verkehrswerts (§§ 2 ff LBG) unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände (gemeint wohl nur: dieser konkreten Wohnung) zu bilden; als Beispiel eines hiebei zu berücksichtigenden wertbildenden Umstandes werde vom Gesetz das Vorliegen eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses genannt. Das Erstgericht habe in diesem Zusammenhang nachvollziehbar dargelegt, dass sich dieser wertbildende Umstand des aufrechten - und vom Erwerber einer Wohnung mitzuübernehmenden - Mietverhältnisses nicht als starre Größe darstelle. Ein Käufer einer Wohnung werde tatsächlich in aller Regel bereit sein, einen höheren Preis für eine Wohnung zu bezahlen, die einen höheren monatlichen Mietzinsertrag abwerfe. Dass aber - abweichend vom tatsächlich erzielten Mietzins - auf einen für die konkrete Wohnung am Markt objektiv erzielbaren (höheren) Mietzins abzustellen sei, lasse sich dem Gesetzeswortlaut nicht entnehmen.Dieser Preis sei nämlich auf der Grundlage des Verkehrswerts (Paragraphen 2, ff LBG) unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände (gemeint wohl nur: dieser konkreten Wohnung) zu bilden; als Beispiel eines hiebei zu berücksichtigenden wertbildenden Umstandes werde vom Gesetz das Vorliegen eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses genannt. Das Erstgericht habe in diesem Zusammenhang nachvollziehbar dargelegt, dass sich dieser wertbildende Umstand des aufrechten - und vom Erwerber einer Wohnung mitzuübernehmenden - Mietverhältnisses nicht als starre Größe darstelle. Ein Käufer einer Wohnung werde tatsächlich in aller Regel bereit sein, einen höheren Preis für eine Wohnung zu bezahlen, die einen höheren monatlichen Mietzinsertrag abwerfe. Dass aber - abweichend vom tatsächlich erzielten Mietzins - auf einen für die konkrete Wohnung am Markt objektiv erzielbaren (höheren) Mietzins abzustellen sei, lasse sich dem Gesetzeswortlaut nicht entnehmen.

Der Zweck des § 15b Abs 3 WGG spreche auch nicht gegen die vom Erstgericht vorgenommene Preisfestsetzung. Die Bestimmungen der §§ 15b ff WGG normierten das Recht des Mieters auf Übertragung der von ihm benützten Genossenschaftswohnung gegen Bezahlung des im Sinne des § 15b Abs 3 bis 5 WGG zu ermittelnden Preises. Es sei durchaus konsequent, wenn sich diese Preisbildung nur an den Umständen des jeweiligen Einzelfalls (nämlich am Wert der konkreten Wohnung) orientiere und damit nur auf das vom Mieter für die betroffene Genossenschaftswohnung tatsächlich entrichtete Entgelt abgestellt werde, um dem jeweiligen Mieter - unabhängig von seinem Einkommens- und Vermögensverhältnissen - den Ankauf der von ihn bereits seit Jahren benützten Genossenschaftswohnung zu ermöglichen. Dass hiebei die von einem Mieter allenfalls bezogenen Mietzinsbeihilfen nicht berücksichtigt würden, stelle keine Ungleichbehandlung der Übernahmswerber dar.Der Zweck des Paragraph 15 b, Absatz 3, WGG spreche auch nicht gegen die vom Erstgericht vorgenommene Preisfestsetzung. Die Bestimmungen der Paragraphen 15 b, ff WGG normierten das Recht des Mieters auf Übertragung der von ihm benützten Genossenschaftswohnung gegen Bezahlung des im Sinne des Paragraph 15 b, Absatz 3 bis 5 WGG zu ermittelnden Preises. Es sei durchaus konsequent, wenn sich diese Preisbildung nur an den Umständen des jeweiligen Einzelfalls (nämlich am Wert der konkreten Wohnung) orientiere und damit nur auf das vom Mieter für die betroffene Genossenschaftswohnung tatsächlich entrichtete Entgelt abgestellt werde, um dem jeweiligen Mieter - unabhängig von seinem Einkommens- und Vermögensverhältnissen - den Ankauf der von ihn bereits seit Jahren benützten Genossenschaftswohnung zu ermöglichen. Dass hiebei die von einem Mieter allenfalls bezogenen Mietzinsbeihilfen nicht berücksichtigt würden, stelle keine Ungleichbehandlung der Übernahmswerber dar.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile bei aufrechtem Mietverhältnis mit S 1,502.758 und der Übernahmspreis mit S 1,396.103,60 festgesetzt wird.

Rechtliche Beurteilung

Der erkennende Senat hält die Rekursentscheidung und deren Begründung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 22 Abs 4 WGG, § 37 Abs 3 Z 16 MRG, §§ 528a, 510 Abs 3 zweiter Satz ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten:Der erkennende Senat hält die Rekursentscheidung und deren Begründung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (Paragraph 22, Absatz 4, WGG, Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, zweiter Satz ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten:

§ 15b Abs 3 WGG sieht (wahlweise) die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vor; § 15b Abs 6 WGG spricht von der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses. Es kommt somit auf das - konkret - bestehende Mietverhältnis an (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 15b WGG Rz 8), damit aber auch auf den tatsächlichen Mietzins im Einzelfall. Für das Anliegen der Rechtsmittelwerberin, auf einen hypothetischen marktkonformen Mietzins abzustellen, gibt es keine Rechtsgrundlage.Paragraph 15 b, Absatz 3, WGG sieht (wahlweise) die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vor; Paragraph 15 b, Absatz 6, WGG spricht von der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses. Es kommt somit auf das - konkret - bestehende Mietverhältnis an vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 15 b, WGG Rz 8), damit aber auch auf den tatsächlichen Mietzins im Einzelfall. Für das Anliegen der Rechtsmittelwerberin, auf einen hypothetischen marktkonformen Mietzins abzustellen, gibt es keine Rechtsgrundlage.

Gerade der vorliegende Fall zeigt, dass ein Vermietungsabschlag - wie ihn der Gesetzgeber offensichtlich vor Augen hat - im Ergebnis weitgehend hinfällig wäre, würde man den regelmäßig deutlich höheren Ertragswert nach Marktverhältnissen (hier nach dem Sachverständigengutachten S 1,545.625; tatsächlicher Ertragswert hingegen nur S 486.775; Sachwert S 1,488.469) in die Wertermittlung einfließen lassen. Dies würde der Absicht des Gesetzgebers wohl kaum entsprechen.

Zum Argument der Rechtsmittelwerberin, wer jahrelang nur einen geringen Mietzins zahle, käme auch noch zu einem unverhältnismäßig niedrigen Übernahmspreis, weil der Verkehrswert durch den niedrigen Mietzins gedrückt werde, der Verkehrswert würde im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch den Antragsgegner wegen des Wegfalls der Belastung durch das Mietrecht auf das Doppelte des Übernahmspreises ansteigen, ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass in § 15b Abs 6 WGG bei Weiterveräußerung des Wohnungseigentumsobjekts innerhalb von sieben Jahren eine (zu vereinbarende) Nachzahlung des Abschlagsbetrages vorgesehen ist; dass danach eine solche Möglichkeit nicht mehr besteht, ist eine nicht unsachliche Gestaltung des Gesetzgebers, zumal dieser dem Erwerber, der auf die Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses bei der Preisbildung nicht verzichtet, noch weitere Rechtsnachteile auferlegt hat (vgl § 15b Abs 3 letzter Satz WGG, § 23 Abs 1 letzter Satz WEG; Würth/Zingher aaO Rz 9). Die Ansicht der Rechtsmittelwerberin, das Ergebnis der Vorinstanzen wäre verfassungsrechtlich bedenklich, wird vom erkennenden Senat nicht geteilt.Zum Argument der Rechtsmittelwerberin, wer jahrelang nur einen geringen Mietzins zahle, käme auch noch zu einem unverhältnismäßig niedrigen Übernahmspreis, weil der Verkehrswert durch den niedrigen Mietzins gedrückt werde, der Verkehrswert würde im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch den Antragsgegner wegen des Wegfalls der Belastung durch das Mietrecht auf das Doppelte des Übernahmspreises ansteigen, ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass in Paragraph 15 b, Absatz 6, WGG bei Weiterveräußerung des Wohnungseigentumsobjekts innerhalb von sieben Jahren eine (zu vereinbarende) Nachzahlung des Abschlagsbetrages vorgesehen ist; dass danach eine solche Möglichkeit nicht mehr besteht, ist eine nicht unsachliche Gestaltung des Gesetzgebers, zumal dieser dem Erwerber, der auf die Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses bei der Preisbildung nicht verzichtet, noch weitere Rechtsnachteile auferlegt hat vergleiche Paragraph 15 b, Absatz 3, letzter Satz WGG, Paragraph 23, Absatz eins, letzter Satz WEG; Würth/Zingher aaO Rz 9). Die Ansicht der Rechtsmittelwerberin, das Ergebnis der Vorinstanzen wäre verfassungsrechtlich bedenklich, wird vom erkennenden Senat nicht geteilt.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E56222 05A03009

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00300.99Z.1123.000

Dokumentnummer

JJT_19991123_OGH0002_0050OB00300_99Z0000_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