

TE OGH 1997/9/2 50b188/97a

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 02.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Pimmer, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen außerstreitigen Rechtssachen der Antragsteller 1. Hermann S*****, 2. Rudolf F*****, 3. Rudolf L*****,

4. Erich N*****, 5. Dr. Mohammed A***** 6. Rosa B***** 7. Margareta S***** 8. Wolfhardt K***** 9. Josef H***** 10. Hedwig W***** 11. Christine M***** 12. Dipl.Ing. Heinz P***** 13. Klaus W***** 14. Kurt S***** 15. Angela S***** 16. Maria K***** 17. Kurt H*****

18. Mag. Franz S***** 19. Ernestine P***** 20. Felix S***** 21a. Gerhard S***** 21b. Elisabeth S***** 22. Mag. Gerhard H***** 23. Michael H***** 24a. Ewald Z***** 24b. Franziska Z***** 25. Hans S***** 26. Helene K***** 27. Dr. Maria R***** 28. Walter C*****

29. Johanna F***** 30. Dr. Peter W***** 31. Johann B***** 32. Maria Anna J***** 33. Gerhard F***** 34. Elfriede G***** 35. Gudrun B***** 36a. Abram R***** 36b. Nelja R***** 37. Susanna S***** 38. Franziska O***** 39. Dr. Eberhard W***** 40. Dipl.Ing. Reinhard W***** 41a. Vahan K***** 41b. Ani K***** 42. Günther E***** 43. Viktor K***** 44. Renate P***** 45. Helga H***** 46. Gerhard H***** 47. Rudolf B***** 48. Monika S***** 49. Elisabeth S***** 50a. Walter S***** 50b. Hermine S***** 51. Adolf T*****

52. Margit S***** 53a. Robert K***** 53b. Ingrid K***** die unter 1.-9., 11.-27., 29.-31., 33., 34., 36.-53. angeführten Antragsteller vertreten durch Dr. Erich Kadlec und Mag. Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, 54a. Georg B***** 54b. Edeltraud B***** diese vertreten durch Komm.-Rat Mag. Dieter L***** dieser vertreten durch Dr. Erich Kadlec und Mag. Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, 55a. Maria H***** 55b. Ladislaus H***** 56. Berta A***** 57. Tamara M***** 58. Rafael A***** 59a. Leonid D***** 59b. Bela D***** 60. Hermann P***** 61. Josef A***** 62. Martin G***** 63. Tamara M***** und 64. Roman T***** alle Antragsteller Wohnungseigentümer in ***** wider die Antragsgegnerin I***** vertreten durch Dr. Hans Georg Mondl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 2 WEG 1948 iVm § 3 Abs 2 WEG 1975 und § 26 Abs 1 Z 1 WEG 1975 infolge Rekurses der unter 1.-9., 11.-27., 29.-31., 33., 34., 36.-54b. angeführten Antragsteller sowie der Antragsgegnerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. November 1996, GZ 41 R 536/96v-54, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 10. Mai 1996, GZ 18 Msch 38/95k-46 (18 Msch 12/96p), aufgehoben wurde, folgenden 52. Margit S***** 53a. Robert K***** 53b. Ingrid K***** die unter 1.-9., 11.-27., 29.-31., 33., 34., 36.-53. angeführten Antragsteller vertreten durch Dr. Erich Kadlec und Mag. Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, 54a. Georg B***** 54b. Edeltraud B***** diese vertreten durch Komm.-Rat Mag. Dieter L***** dieser vertreten durch Dr. Erich Kadlec und Mag. Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, 55a. Maria H***** 55b. Ladislaus H***** 56. Berta A***** 57. Tamara M***** 58. Rafael A***** 59a. Leonid D***** 59b. Bela D***** 60. Hermann P***** 61. Josef A***** 62. Martin G***** 63. Tamara M***** und 64. Roman T***** alle Antragsteller Wohnungseigentümer in *****

***** wider die Antragsgegnerin ***** vertreten durch Dr. Hans Georg Mondl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 2, WEG 1948 in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, WEG 1975 und Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 infolge Rekurses der unter 1.-9., 11.-27., 29.-31., 33., 34., 36.-54b. angeführten Antragsteller sowie der Antragsgegnerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. November 1996, GZ 41 R 536/96v-54, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 10. Mai 1996, GZ 18 Msch 38/95k-46 (18 Msch 12/96p), aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegnerin sind Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ****. Zugunsten der Antragsgegnerin ist unter BLNR 65, verbunden mit einem Mindestanteil von 1766/10948, Wohnungseigentum an den Objekten "Lager St I, Lager St I II, Lager St II, Garage St II, Hof-Einfahrt St II" eingetragen. Die Festsetzung der Nutzwerte (Jahresmietwerte) erfolgte mit Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, MA 50, vom 31.8.1972, Schli 1/72, und vom 31.1.1973, Schli 2/72, wobei die einzelnen Bestandteile des erwähnten Wohnungseigentums der Antragsgegnerin - jeweils gesondert - wie folgt bewertet wurden: Sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegnerin sind Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ****. Zugunsten der Antragsgegnerin ist unter BLNR 65, verbunden mit einem Mindestanteil von 1766/10948, Wohnungseigentum an den Objekten "Lager St römisch eins, Lager St römisch eins römisch II, Lager St römisch II, Garage St römisch II, Hof-Einfahrt St II" eingetragen. Die Festsetzung der Nutzwerte (Jahresmietwerte) erfolgte mit Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, MA 50, vom 31.8.1972, Schli 1/72, und vom 31.1.1973, Schli 2/72, wobei die einzelnen Bestandteile des erwähnten Wohnungseigentums der Antragsgegnerin - jeweils gesondert - wie folgt bewertet wurden:

Stiege 1

Lager im Keller, bestehend aus 4 Räumen, 254, 16 m² x 6,0

1.530 Kr

Lager im Erdgeschoß (Stiege 1 und Stiege 2), 967,82 m² x 10,21

9.880 Kr

.....

Stiege 2

Lager im Keller, bestehend aus 7 Räumen, 178,57 m² x 6,00

1.070 Kr

Garage mit 10 Kfz-Stellplätzen, 226,19 m² x 16,91 3.830 Kr

.....

Hofeinfahrt, 646,62 m² x 2,08 1.350 Kr

Der Gesamtnutzwert (Jahresmietwert) der Liegenschaft wurde mit 109.480 Kronen festgesetzt.

Über die Fläche "Hof-Einfahrt" ist das als "Garage" bezeichnete Gebäude zugänglich. Dieses Garagengebäude wurde abweichend von der Baubewilligung mit einer Raumtiefe von 8,5 m statt 6,4 m errichtet (auf weitere Verstöße gegen den Baubewilligungsbescheid ist hier nicht einzugehen). Die Planabweichung war Gegenstand eines Verfahrens vor der Baubehörde, deren rechtskräftiger Auftrag vom 3.10.1991 wie folgt lautet:

"Das Garagengebäude im Hof ist so abändern zu lassen, daß es dem mit Bescheid vom 9. April 1968 bewilligten Plan entspricht".

Dieser baupolizeiliche Auftrag veranlaßte die Antragsteller, die Neufestsetzung der Nutzwerte zunächst so zu beantragen, daß der Nutzwert (Jahresmietwert der konsensgemäß mit 10 Kfz-Stellplätzen ausgestatteten Garage nur mit 2.620 (Kr) und für die Hofeinfahrt kein Nutzwert festgesetzt werde, sodaß der Gesamtnutzwert (Mietwert) der Liegenschaft nur mehr 106.920 (Kr) betrage. Auf der durch die Garagenverkleinerung freiwerdenden Fläche entstehe nämlich zwangsläufig ein allgemeiner Teil der Liegenschaft, zu dem der allgemeine Zugang durch Einfahrt und Hof nach dem Gesetz gewährleistet sein müsse. Die Fläche der Hofeinfahrt sei damit insgesamt aus der Nutzwertberechnung auszuscheiden, die Begründung von Wohnungseigentum daran nicht möglich. Auch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des seinerzeitigen Wohnungseigentumsorganisators, gemäß § 36 Abs 1 WrGaragenG 1957 auf der Liegenschaft insgesamt 26 Pflichtstellplätze zu schaffen (davon 10 in der Garage, 16 weitere auf der Hoffläche), führe dazu, daß die gesamte Hofeinfahrt nur ein allgemeiner Teil der Liegenschaft sein könne. Dieser baupolizeiliche Auftrag veranlaßte die Antragsteller, die Neufestsetzung der Nutzwerte zunächst so zu beantragen, daß der Nutzwert (Jahresmietwert der konsensgemäß mit 10 Kfz-Stellplätzen ausgestatteten Garage nur mit 2.620 (Kr) und für die Hofeinfahrt kein Nutzwert festgesetzt werde, sodaß der Gesamtnutzwert (Mietwert) der Liegenschaft nur mehr 106.920 (Kr) betrage. Auf der durch die Garagenverkleinerung freiwerdenden Fläche entstehe nämlich zwangsläufig ein allgemeiner Teil der Liegenschaft, zu dem der allgemeine Zugang durch Einfahrt und Hof nach dem Gesetz gewährleistet sein müsse. Die Fläche der Hofeinfahrt sei damit insgesamt aus der Nutzwertberechnung auszuscheiden, die Begründung von Wohnungseigentum daran nicht möglich. Auch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des seinerzeitigen Wohnungseigentumsorganisators, gemäß Paragraph 36, Absatz eins, WrGaragenG 1957 auf der Liegenschaft insgesamt 26 Pflichtstellplätze zu schaffen (davon 10 in der Garage, 16 weitere auf der Hoffläche), führe dazu, daß die gesamte Hofeinfahrt nur ein allgemeiner Teil der Liegenschaft sein könne.

Im verbundenen Verfahren 18 Msch 12/96p beantragten die Antragsteller (nach vorheriger Anrufung der Schlichtungsstelle) weiters, daß im Zuge der Neuparifizierung auch die Nutzwerte (Jahresmietwerte) für die Garage mit den 10 Kfz-Stellplätzen, bewertet mit 3.830 (Kr), sowie für die 4 Lagerräume im Keller auf Stiege 1 (1.530) und für die 7 Lagerräume im Keller auf Stiege 2 (1.070) zu entfallen hätten, weil es sich auch hiebei jeweils um allgemeine Teile der Liegenschaft handle. Zufolge des Baubewilligungsbescheides sei die Garage mit insgesamt 10 Pflichtstellplätzen zu errichten gewesen, für welche der Wohnungseigentumsorganisator Förderungsmittel des Landes Wien bezogen habe, welche seither von den Wohnungseigentümern zurückgezahlt würden. Die Pflichtstellplätze müßten allen Miteigentümern zur Verfügung stehen. Der Begründung von Wohnungseigentum entgegenstehende Sachzwänge lägen auch hinsichtlich der Lagerräume vor, in denen sich nämlich nicht nur die Heizzentrale und Warmwasseraufbereitungsanlage des Hauses befänden, sondern auch die Regelungseinrichtungen, die Heizung, Warmwasserleitungen und die Abzweigungen zu den Steigleitungen, jeweils mit Regulier- und Absperrvorrichtungen, die sämtliche der allgemeinen Benützung offenstehen müßten. Als zusätzliches Hindernis für die Begründung von (Zubehör-)Wohnungseigentum an der Hoffläche machten die Antragsteller geltend, daß Servitutsverpflichtungen bestünden, denen zufolge den jeweiligen Eigentümern der Nachbarliegenschaft die Benützung des Hofs zur Durchleitung von Heizenergie und als Zufahrt zu deren Parkplätzen zu gestatten sei. Schließlich verstoße ein Sondernutzungsrecht der Antragsgegnerin an den Parkplätzen in Garage in Hof den guten Sitten, weil die Errichtungskosten, soweit sie nicht aus öffentlichen Förderungsmitteln stammen, allein von den Antragsgegnern getragen worden seien.

Die Antragsgegnerin sieht im Begehr der Antragsteller den unzulässigen Versuch, sie entschädigungslos zu enteignen. Sie sei - gedeckt durch Parifizierung und Wohnungseigentumsvertrag - grundbücherliche Eigentümerin jenes Mindestanteils, mit dem das ausschließliche Nutzungsrecht an Garage und Hoffläche verbunden sei. Die Hoffläche stehe, da noch die Bestimmungen des WEG 1948 anzuwenden seien, zumindest in ihrem Zubehörwohnungseigentum, zumal sie deutlich abgrenzt sei und nur von der Straße aus oder über die in ihrem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten erreicht werden könne. Wenn durch die Verkleinerung der unbestrittenenmaßen in ihrem Wohnungseigentum stehenden Garage die Hoffläche vergrößert werde, stehe ihr an der neu gewonnenen Fläche - so wie bisher an der Garage - das ausschließliche Nutzungsrecht zu.

Die Antragsgegnerin bestritt auch, daß die Garagen und die "Hofeinfahrt" von den Antragstellern finanziert worden

seien. Vielmehr sei die Übertragung ins Wohnungseigentum im Hinblick darauf erfolgt, daß die Firma M*****, deren Tochterunternehmen die Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin gewesen sei, als Gegenleistung für die Aufgabe des Bestandrechtes an der Liegenschaft Ersatzflächen für die dort betriebene Lagertätigkeit verlangt habe. Die angesprochenen Leitungs- und Fahrtrechte stünden, soweit sie überhaupt noch aktuell seien, dem von der Antragsgegnerin geltend gemachten Sondernutzungsrecht nicht entgegen, weil auch ein mit Wohnungseigentum verbundener Mindestanteil mit einer Grunddienstbarkeit belastet werden könne. Im übrigen erklärte sich die Antragsgegnerin in Form einer "Auslobung" bereit, jeden Antragsteller auf dessen Wunsch in eine Liste aufzunehmen und mit ihnen entsprechend der zeitlichen Reihenfolge der Anmeldungen auf drei Jahre befristete Mietverträge über die Abstell- und Garagenplätze des Hauses (zu einem wertgesicherten monatlichen Mietzins von S 625,- bzw S 1.700,- zuzüglich Umsatzsteuer, allenfalls zu dem von einem Sachverständigen zu ermittelnden angemessenen Mietzins) abzuschließen.

Das Erstgericht gab den Anträgen (hinsichtlich des Hauptverfahrens bereits im zweiten Rechtsgang) statt. Es sprach aus, daß die für die Hofeinfahrt, für die Garage im Erdgeschoß, für die Lager im Keller Stiege I (4 Räume) und für die Lager im Keller Stiege II (7 Räume) festgesetzten Mietwerte zu entfallen hätten und der Gesamtnutzwert (Jahresmietwert) der Liegenschaft EZ 5786 Grundbuch Brigittenau mitDas Erstgericht gab den Anträgen (hinsichtlich des Hauptverfahrens bereits im zweiten Rechtsgang) statt. Es sprach aus, daß die für die Hofeinfahrt, für die Garage im Erdgeschoß, für die Lager im Keller Stiege römisch eins (4 Räume) und für die Lager im Keller Stiege römisch II (7 Räume) festgesetzten Mietwerte zu entfallen hätten und der Gesamtnutzwert (Jahresmietwert) der Liegenschaft EZ 5786 Grundbuch Brigittenau mit

101.700 (Kr) neu festgesetzt werde. Dem liegt über die eingangs wiedergegebenen Feststellungen hinaus noch folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Hofeinfahrt bzw der Hof der streitgegenständlichen Liegenschaft kann einerseits nur von der Liegenschaftsgrenze (über die Hofeinfahrt), andererseits nur durch die im Erdgeschoß befindlichen Lagerräume der Antragsgegnerin (durch fünf Türen) betreten werden. Über allgemeine Teile der Liegenschaft lässt sich die als Hofeinfahrt betitelte Fläche nicht betreten.

Die Hofeinfahrt ist beim Gehsteig N****straße durch ein zweiflügeliges, versperrbares Gittertor abgetrennt. Von der Straße kommend schließt unmittelbar nach der Hofeinfahrt rechts der Hof der Nachbarliegenschaft an, der aus Kfz-Abstellplätzen besteht. Die Hälfte dieses Nachbarhofes ist vom streitgegenständlichen Hof durch eine Mauer abgetrennt, die restliche Hälfte nicht, zumal die streitgegenständliche Hoffläche bzw Hofeinfahrt auch zum Zu- und Abfahren der im Nachbarhof abzustellenden Kraftfahrzeuge dient.

Der Hof ist an der Vorderseite und linken Seite durch das Haus N****straße 93 - 95 (den im Erdgeschoß befindlichen, im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin stehenden Räumlichkeiten), an der Hinterseite durch ein Garagengebäude, welches aus fünf abgetrennten Räumlichkeiten besteht, die jeweils mit einem Garagentor versehen sind und für jeweils zwei Kraftfahrzeuge Abstellmöglichkeiten bieten, abgegrenzt. Die rechte Hofseite grenzt an den Hof der Nachbarliegenschaft, welcher zur Hälfte vom streitgegenständlichen Hof mit einer Mauer abgegrenzt ist.

Im Hof befinden sich Stellplätze für Kraftfahrzeuge. An der rechten Hofbegrenzung befindet sich eine senkrechte Transportöffnung, welche mit nicht verschließbaren Metallplatten abgedeckt ist. Dort befindet sich in der Hausmauer auch eine Öffnung mit einem Rohranschluß.

Der im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin stehende, im Erdgeschoß befindliche Lagerraum ist räumlich bezüglich Stiege 1 und 2 nicht abgetrennt. Im Bereich Stiege 2 befindet sich ein zweiter im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin stehender Lagerraum, welcher von dem anderen durch eine Metallschiebetür abgetrennt ist.

Im Keller befindet sich auf Stiege 2 der im Plan (im Akt MA 50 - Schli 1/95) bezeichnete Raum 1, in welchem die Heizzentrale samt Eintritt der Heizleitung von der Nebenliegenschaft B****gasse 19 untergebracht ist. Von diesem Raum aus gehen an der Decke Rohrleitungen in die übrigen Kellerräumlichkeiten. An diesen Rohren sind (bis in den im Plan bezeichnete Räumen 8, 7, 7a und 6) Regeleinrichtungen und Absperrvorrichtungen vorhanden.

Zwischen dem Heizraum 1 und dem Raum 2 befindet sich eine Gittertür in zwei Drittel Raumhöhe, welche verschließbar ist. Raum 2 ist von Raum 3 außer durch eine Wand, welche die beiden Räume nicht vollständig voneinander trennt, auch von einer Blechverschalung abgeteilt, welche die nach dem Plan 1,20 Meter breite Öffnung

zwischen den beiden Räumen somit verschließt, allerdings 30 bis 40 cm unterhalb der Decke endet. Dieser Zwischenraum bietet Platz für die Rohre, welche aus der Heizzentrale kommen. Von Raum 3 kann man durch eine Tür einen kleinen Raum betreten, an dessen Decke Metallplatten den Abschluß bilden. Es handelt sich hierbei um die oben geschilderte Transportöffnung, welche senkrecht vom Hof in diesen Raum hinabführt.

Die nach dem Plan 1,20 Meter große Öffnung zwischen Raum 3 und 4 wurde teilweise zugemauert und mit einer Tür versehen, über der Tür ist links, ebenso wie bei der Blechverschalung, ein freier Raum von ca 30 cm, durch den ebenfalls die vom Heizraum kommenden Rohre durchführen.

Die laut Plan zwischen Raum 1 und Raum 8 bestehende 1,20 Meter breite Öffnung wurde zugemauert. Zwischen Raum 8 und Raum 7 besteht die laut Plan 1,50 Meter breite Öffnung unverändert, zwischen Raum 7 und dem benachbarten Raum 6 plus 7a wurde diese Öffnung verkleinert, indem der Raum 6 von 7a durch eine Wand samt Tür abgemauert wurde.

Die im Raum 1 gelegene Heizzentrale kann von allgemeinen Teilen der Liegenschaft nur über jene Räume vom Stiegenhaus erreicht werden, welche als Lagerräume im Keller auf Stiege 2 im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin parifiziert wurden.

Die auf Stiege 1 befindlichen vier Lagerräume, die im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin parifiziert wurden, gehen ineinander über, wobei Raum 1 von Raum 2 durch ein 10 cm unter die Decke reichendes Gittertor abgetrennt ist. In den Räumen verlaufen Rohre, welche Wasser- und WärmeverSORGUNG des gesamten Hauses betreffen, samt den dazugehörigen Regel- und Absperrvorrichtungen (Ventile).

Rechtlich meinte das Erstgericht, daß der Antrag auf Neuparifizierung zulässig sei, wenn die Nutzwertfestsetzung gegen zwingende Grundsätze verstößen habe, etwa weil allgemeine Teile der Liegenschaft in die Nutzwertberechnung einbezogen wurden (EvBl 1993/119). Diese Frage sei im vorliegenden Fall nach dem WEG 1948 zu lösen, weil bereits vor dem 1.9.1975 Wohnungseigentum begründet worden sei. Entsprechend dem Aufhebungsbeschuß des Obersten Gerichtshofes im ersten Rechtsgang (5 Ob 83/95) sei die Hoffläche jedenfalls zu Unrecht als eigenes Wohnungseigentumsobjekt der Antragsgegnerin parifiziert worden. Diese Fläche könne höchstens als Zubehör am Wohnungseigentumsobjekt "Lager" im Erdgeschoß (Stiege 1 und 2) durch einen Zuschlag parifiziert werden.

Zunächst sei jedoch die Frage zu prüfen, ob die Hoffläche nicht überhaupt als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu qualifizieren sei. Auf Grund der Feststellungen sei nicht anzunehmen, daß der Hof als Fluchtweg für Hausbewohner diene oder für Einsätze von Rettung und Feuerwehr freizuhalten sei. Auch das Bestehen von Servitutsverträgen (zugunsten der Nachbarliegenschaft) stehe einer ausschließlichen Nutzung der Hoffläche durch die Antragsgegnerin nicht entgegen. Allerdings müßten Pflichtstellplätze, wie sie dem seinerzeitigen Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 36 Abs 1 WrGaragenG 1957 vorgeschrieben worden seien, der widmungsgemäß Verwendung für Benutzer und Besucher der betreffenden Bauten stets offenstehen und dürften nur mit Bewilligung der Baubehörde aufgelassen werden (§ 36 Abs 1 und Abs 5 WrGaragenG 1957). Der zwingenden öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung könnte ein im Zubehörwohnungseigentum der Antragsgegnerin stehender Kfz-Abstellplatz im Hof daher nur entsprechen, wenn anderswo die vorgeschriebenen Pflichtstellplätze zur Verfügung stehen oder in rechtlich durchsetzbarer Weise (etwa durch Bestandverträge oder Benützungsvereinbarungen) dafür Vorsorge getroffen worden sei, daß die Stellplätze im Hof nicht nur von der Antragsgegnerin, sondern - nach Maßgabe des Bedarfs aller Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses - auch von sonstigen Benutzern und Besuchern des Hauses in Anspruch genommen werden können. Daß die entsprechenden Pflichtstellplätze (es stehe außer Streit, daß die 16 Stellplätze im Hof und die 10 Stellplätze in der Garage Pflichtstellplätze sind) anderswo zur Verfügung ständen, sei von keiner Partei vorgebracht worden. Die Antragsgegnerin habe sich zwar bereit erklärt, Abstellplätze an andere Wohnungseigentümer des Hauses jeweils befristet auf die Dauer von 3 Jahren zu einem wertgesicherten Mietzins von monatlich 5625,- Zunächst sei jedoch die Frage zu prüfen, ob die Hoffläche nicht überhaupt als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu qualifizieren sei. Auf Grund der Feststellungen sei nicht anzunehmen, daß der Hof als Fluchtweg für Hausbewohner diene oder für Einsätze von Rettung und Feuerwehr freizuhalten sei. Auch das Bestehen von Servitutsverträgen (zugunsten der Nachbarliegenschaft) stehe einer ausschließlichen Nutzung der Hoffläche durch die Antragsgegnerin nicht entgegen. Allerdings müßten Pflichtstellplätze, wie sie dem seinerzeitigen Wohnungseigentumsorganisator gemäß Paragraph 36, Absatz eins, WrGaragenG 1957 vorgeschrieben worden seien, der widmungsgemäß Verwendung für Benutzer und Besucher der betreffenden Bauten stets offenstehen und dürften nur mit Bewilligung

der Baubehörde aufgelassen werden (Paragraph 36, Absatz eins und Absatz 5, WrGaragenG 1957). Der zwingenden öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung könnte ein im Zubehörwohnungseigentum der Antragsgegnerin stehender Kfz-Abstellplatz im Hof daher nur entsprechen, wenn anderswo die vorgeschriebenen Pflichtstellplätze zur Verfügung stehen oder in rechtlich durchsetzbarer Weise (etwa durch Bestandverträge oder Benützungsvereinbarungen) dafür Vorsorge getroffen worden sei, daß die Stellplätze im Hof nicht nur von der Antragsgegnerin, sondern - nach Maßgabe des Bedarfs aller Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses - auch von sonstigen Benützern und Besuchern des Hauses in Anspruch genommen werden können. Daß die entsprechenden Pflichtstellplätze (es stehe außer Streit, daß die 16 Stellplätze im Hof und die 10 Stellplätze in der Garage Pflichtstellplätze sind) anderswo zur Verfügung stünden, sei von keiner Partei vorgebracht worden. Die Antragsgegnerin habe sich zwar bereit erklärt, Abstellplätze an andere Wohnungseigentümer des Hauses jeweils befristet auf die Dauer von 3 Jahren zu einem wertgesicherten Mietzins von monatlich S 625,-

(Hofplatz) bzw S 1.700,- (Garagenplatz) zuzüglich Umsatzsteuer zu vermieten. Diese einseitige Erklärung der Antragsgegnerin sei jedoch entgegen deren Meinung nicht als Auslobung zu qualifizieren. Eine solche bestehe nämlich gemäß § 860 ABGB in einer nicht an bestimmte Personen gerichteten, öffentlich bekanntgemachten Zusage einer Belohnung für eine bestimmte Leistung oder für die Herstellung eines bestimmten Erfolges, welche hier nicht vorliege. Im übrigen könne eine Auslobung jederzeit bis zur Vollendung der Leistung in derselben Form, in der sie bekanntgemacht worden sei, wirksam widerrufen werden. Damit wäre eine in rechtlich durchsetzbarer Weise getroffene Vorsorge der widmungsgemäß Verwendung der Abstellplätze nicht gegeben. Wenn die Antragsgegnerin weiter vorgebracht habe, daß Stellplätze an Wohnungseigentümer vermietet seien, betreffe dies nicht sämtliche Pflichtstellplätze und es seien die Mietverträge entweder befristet oder aufkündbar. Ebensowenig sei eine Benützungsvereinbarung zwischen den Parteien bezüglich der Pflichtstellplätze erwiesen worden. Überdies hätte die rechtliche Absicherung aller Antragsteller hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze bereits in der Vergangenheit erfolgen müssen; eine solche während des laufenden Verfahrens sei nicht ausreichend, weil dies der Heilung einer ursprünglich nichtigen Parifizierung gleichkomme. Sowohl die Hoffläche mit den 16 als auch die Garage mit den 10 Pflichtstellplätzen seien daher als allgemeine Teile des Hauses zu qualifizieren. (Hofplatz) bzw S 1.700,- (Garagenplatz) zuzüglich Umsatzsteuer zu vermieten. Diese einseitige Erklärung der Antragsgegnerin sei jedoch entgegen deren Meinung nicht als Auslobung zu qualifizieren. Eine solche bestehe nämlich gemäß Paragraph 860, ABGB in einer nicht an bestimmte Personen gerichteten, öffentlich bekanntgemachten Zusage einer Belohnung für eine bestimmte Leistung oder für die Herstellung eines bestimmten Erfolges, welche hier nicht vorliege. Im übrigen könne eine Auslobung jederzeit bis zur Vollendung der Leistung in derselben Form, in der sie bekanntgemacht worden sei, wirksam widerrufen werden. Damit wäre eine in rechtlich durchsetzbarer Weise getroffene Vorsorge der widmungsgemäß Verwendung der Abstellplätze nicht gegeben. Wenn die Antragsgegnerin weiter vorgebracht habe, daß Stellplätze an Wohnungseigentümer vermietet seien, betreffe dies nicht sämtliche Pflichtstellplätze und es seien die Mietverträge entweder befristet oder aufkündbar. Ebensowenig sei eine Benützungsvereinbarung zwischen den Parteien bezüglich der Pflichtstellplätze erwiesen worden. Überdies hätte die rechtliche Absicherung aller Antragsteller hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze bereits in der Vergangenheit erfolgen müssen; eine solche während des laufenden Verfahrens sei nicht ausreichend, weil dies der Heilung einer ursprünglich nichtigen Parifizierung gleichkomme. Sowohl die Hoffläche mit den 16 als auch die Garage mit den 10 Pflichtstellplätzen seien daher als allgemeine Teile des Hauses zu qualifizieren.

Entsprechend den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum WEG 1948 könnten Gegenstand des Wohnungseigentums nur Wohnungen und Geschäftsräume sein, die die nach den Bestimmungen der Bauvorschriften erforderliche Selbständigkeit besitzen. Dagegen könne an solchen Teilen einer Liegenschaft, die allgemein benutzt zu werden pflegen, Wohnungseigentum nicht begründet werden. Das gelte auch für jene Teile, die nach ihrem Zweck eine ausschließliche Benützung nicht zulassen, wie zB Nebenräume, die zwar mehreren, aber nicht allen Bewohnern des Hauses zugänglich sind. Unzweifelhaft zählten Heizräume jedenfalls zu solchen allgemeinen Teilen des Hauses. Gemäß § 106 der Wiener Bauordnung dürften Räume, die nicht Bestandteil einer Wohnung oder Betriebseinheit seien, nicht ausschließlich über Wohnungen oder Betriebseinheiten erreichbar sein. Da sich im Raum Nr.1 (Stiege 2) die Heizzentrale befindet und dieser Raum entsprechend dem Konsensplan lediglich über die Räume Nr.8, 7 und 6 erreichbar sei, handle es sich bei diesen Räumen jedenfalls um allgemeine Teile der Liegenschaft. In den übrigen Kellerräumen befänden sich Rohrleitungen zur Versorgung des gesamten Hauses und der Nachbarliegenschaften. Daß die Rohre die Decke der betroffenen Räume entlangführen, schließe zwar für sich allein eine ausschließliche

Benützung durch die Antragsgegnerin noch nicht aus. Da aber an den Rohren auch Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen angebracht seien, würden einer ausschließlichen Nutzung durch die Antragsgegnerin Sachwände entgegenstehen. Zur Heizungsanlage gehörten nämlich auch die Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen, welche jederzeit zugänglich sein müssten. Daß es in dieser Hinsicht bisher keine Probleme gegeben bzw der Hausbesorger einen Schlüssel für die betreffenden Räumlichkeiten gehabt habe, ändere nichts an der rechtlichen Qualifikation dieser Räume als allgemeine Teile des Hauses. Entsprechend den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum WEG 1948 könnten Gegenstand des Wohnungseigentums nur Wohnungen und Geschäftsräume sein, die die nach den Bestimmungen der Bauvorschriften erforderliche Selbständigkeit besitzen. Dagegen könne an solchen Teilen einer Liegenschaft, die allgemein benutzt zu werden pflegen, Wohnungseigentum nicht begründet werden. Das gelte auch für jene Teile, die nach ihrem Zweck eine ausschließliche Benützung nicht zulassen, wie zB Nebenräume, die zwar mehreren, aber nicht allen Bewohnern des Hauses zugänglich sind. Unzweifelhaft zählten Heizräume jedenfalls zu solchen allgemeinen Teilen des Hauses. Gemäß Paragraph 106, der Wiener Bauordnung dürften Räume, die nicht Bestandteil einer Wohnung oder Betriebseinheit seien, nicht ausschließlich über Wohnungen oder Betriebseinheiten erreichbar sein. Da sich im Raum Nr.1 (Stiege 2) die Heizzentrale befindet und dieser Raum entsprechend dem Konsensplan lediglich über die Räume Nr.8, 7 und 6 erreichbar sei, handle es sich bei diesen Räumen jedenfalls um allgemeine Teile der Liegenschaft. In den übrigen Kellerräumen befänden sich Rohrleitungen zur Versorgung des gesamten Hauses und der Nachbarliegenschaften. Daß die Rohre die Decke der betroffenen Räume entlangführen, schließe zwar für sich allein eine ausschließliche Benützung durch die Antragsgegnerin noch nicht aus. Da aber an den Rohren auch Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen angebracht seien, würden einer ausschließlichen Nutzung durch die Antragsgegnerin Sachwände entgegenstehen. Zur Heizungsanlage gehörten nämlich auch die Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen, welche jederzeit zugänglich sein müssten. Daß es in dieser Hinsicht bisher keine Probleme gegeben bzw der Hausbesorger einen Schlüssel für die betreffenden Räumlichkeiten gehabt habe, ändere nichts an der rechtlichen Qualifikation dieser Räume als allgemeine Teile des Hauses.

Ziehe man vom ursprünglichen Jahresmietwert von 109.480 (Kr) die Werte für die "Hofeinfahrt" (1.350), die 4 Lagerräume im Keller der Stiege 1 (1.530), die 7 Lagerräume im Keller der Stiege 2 (1.070) und die Garage im Erdgeschoß mit den 10 Pflichtstellplätzen (3.830) ab, weil für diese allgemeinen Teile des Hauses keine Mietwerte festzusetzen gewesen wären, verbleibe ein Gesamtnutzwert (Jahresmietwert) von 101.700.

Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin Folge, hob den erstinstanzlichen Sachbeschuß auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es verneinte zwar die von der Antragsgegnerin mit dem Argument einer den Gerichten nicht zustehenden Umwidmung gewerbllich genutzter Räume in solche für Privatpersonen geltend gemachte Unzulässigkeit des Rechtsweges, weil es im gegenständlichen Verfahren nicht um eine Widmungsänderung von Lagerräumen, sondern ausschließlich darum gehe, ob es sich bei den fraglichen Kellerräumen um zwingend allgemeine Teile der Liegenschaft handle, hielt jedoch einige Punkte noch für erörterungsbedürftig und begründete dies wie folgt:

Unbeachtlich sei, wie es zur Begründung von Wohnungseigentum an der Hoffläche gekommen ist, welche Gegenleistung die Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin dafür erbrachte und wie das Bauvorhaben finanziert bzw gefördert wurde. Entscheidend sei nämlich nur, ob die Verwendung der Pflichtstellplätze der zwingenden öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung des § 36 Abs 1 WrGaragenG 1957 entspricht. Unbeachtlich sei, wie es zur Begründung von Wohnungseigentum an der Hoffläche gekommen ist, welche Gegenleistung die Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin dafür erbrachte und wie das Bauvorhaben finanziert bzw gefördert wurde. Entscheidend sei nämlich nur, ob die Verwendung der Pflichtstellplätze der zwingenden öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung des Paragraph 36, Absatz eins, WrGaragenG 1957 entspricht.

Was die Qualifikation bestimmter Kellerräume als allgemeine Teile der Liegenschaft anlangt, sei ebenfalls kein Rechtsirrtum des Erstgerichtes zu erkennen. Nach § 1 Abs 3 WEG 1948 könne an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, Wohnungseigentum nicht bestehen. Demnach seien "zwingend allgemeine Teile" solche, die nach ihrer Art der allgemeinen Benützung dienen, wie Stiegenhäuser und Gänge, aber auch Heizräume, das Kesselhaus der Zentralheizung oder die Heizungsanlage, sofern diese Anlagen nicht nur einem einzigen Wohnungseigentumsobjekt zugute kommen (Faistenberger/Barta/Call, Rz 52; Würth in Rummel II2 Rz 9 zu § 1 WEG; MietSlg 38.617). Demnach könne der Raum, in dem sich die Heizzentrale für die gesamte Liegenschaft befindet, nicht im Wohnungseigentum der

Antragsgegnerin stehen. Nichts anderes gelte für jene Räume, die man durchqueren muß, um zur Heizzentrale zu gelangen, sowie für jene, in denen sich der Heiz- und Wärmeversorgungsanlage zuzuordnende Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen befinden. Daß die Zugänglichkeit dieser Räume bisher kein Problem dargestellt hat, ändere daran nichts. Die Subsumtion der Kellerräume unter den Begriff "allgemeiner Teil der Liegenschaft" stelle auch keine Änderung des baubehördlich vorgesehenen Verwendungszweckes dar. Was die Qualifikation bestimmter Kellerräume als allgemeine Teile der Liegenschaft anlangt, sei ebenfalls kein Rechtsirrtum des Erstgerichtes zu erkennen. Nach Paragraph eins, Absatz 3, WEG 1948 könne an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, Wohnungseigentum nicht bestehen. Demnach seien "zwingend allgemeine Teile" solche, die nach ihrer Art der allgemeinen Benützung dienen, wie Stiegenhäuser und Gänge, aber auch Heizräume, das Kesselhaus der Zentralheizung oder die Heizungsanlage, sofern diese Anlagen nicht nur einem einzigen Wohnungseigentumsobjekt zugute kommen (Faistenberger/Barta/Call, Rz 52; Würth in Rummel II2 Rz 9 zu Paragraph eins, WEG; MietSlg 38.617). Demnach könne der Raum, in dem sich die Heizzentrale für die gesamte Liegenschaft befindet, nicht im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin stehen. Nichts anderes gelte für jene Räume, die man durchqueren muß, um zur Heizzentrale zu gelangen, sowie für jene, in denen sich der Heiz- und Wärmeversorgungsanlage zuzuordnende Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen befinden. Daß die Zugänglichkeit dieser Räume bisher kein Problem dargestellt hat, ändere daran nichts. Die Subsumtion der Kellerräume unter den Begriff "allgemeiner Teil der Liegenschaft" stelle auch keine Änderung des baubehördlich vorgesehenen Verwendungszweckes dar.

Das gegen diese Beurteilung vorgebrachte Argument, die Qualifikation des Heizraums als allgemeiner Teil der Liegenschaft stehe mit dem Wiener Ölfeuerungsgesetz im Widerspruch, sei nicht nachvollziehbar. Das Bestehen einer Dienstbarkeit an der Heizanlage zugunsten der Nachbarliegenschaft sei vom Erstgericht ohnehin nicht als Argument für die mangelnde Wohnungseigentumstauglichkeit der Kellerräume herangezogen worden.

Mit Recht wende sich die Rekurswerberin allerdings gegen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, die Sondernutzung der Hoffläche und des Garagengebäudes durch die Antragsgegnerin stehe der sich aus § 36 Abs 1 WrGaragenG ergebenden Zweckwidmung der Pflichtstellplätze entgegen. Als unstrittig könne angesehen werden, daß die Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung davon ausging, daß der erwähnten Vorschrift durch die Schaffung von insgesamt 26 Stellplätzen entsprochen wird. Für sonstige Auflagen der Baubehörde über die Verwendung der Stellplätze lägen keine Anhaltspunkte vor. Daß es sich bei den Pflichtstellplätzen nicht um notwendig allgemeine Teile der Liegenschaft handle, ergebe sich schon daraus, daß nach § 1 Abs 2 WEG 1975 durchaus auch mehrere Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Zubehörwohnungseigentum stehen können, sofern nur für jede Eigentumswohnung ein Kfz-Abstellplatz "reserviert" bleibt. Das muß umso mehr für das hier anzuwendende WEG 1948 gelten, nach dem ohne diese Einschränkung mit Wohnungen oder Geschäftsräumen ua Garagen und andere Teile der Liegenschaft im Wohnungseigentum stehen können, wenn sie nur unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind. Freilich müsse der sich aus § 36 Abs 1 WrGaragenG 1957 ergebenden zwingenden öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung entsprochen werden, etwa dergestalt, daß "in rechtlich durchsetzbarer Weise (zB durch Bestandverträge oder Benützungsvereinbarungen) Vorsorge dafür getroffen worden ist, daß die Stellplätze im Hof nicht nur von der Antragsgegnerin, sondern - nach Maßgabe des Bedarfes aller Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses - auch von sonstigen Benützern und Besuchern des Hauses in Anspruch genommen werden können" (Seite 15 des Aufhebungsbeschlusses des OGH ON 30). Mit Recht wende sich die Rekurswerberin allerdings gegen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, die Sondernutzung der Hoffläche und des Garagengebäudes durch die Antragsgegnerin stehe der sich aus Paragraph 36, Absatz eins, WrGaragenG ergebenden Zweckwidmung der Pflichtstellplätze entgegen. Als unstrittig könne angesehen werden, daß die Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung davon ausging, daß der erwähnten Vorschrift durch die Schaffung von insgesamt 26 Stellplätzen entsprochen wird. Für sonstige Auflagen der Baubehörde über die Verwendung der Stellplätze lägen keine Anhaltspunkte vor. Daß es sich bei den Pflichtstellplätzen nicht um notwendig allgemeine Teile der Liegenschaft handle, ergebe sich schon daraus, daß nach Paragraph eins, Absatz 2, WEG 1975 durchaus auch mehrere Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Zubehörwohnungseigentum stehen können, sofern nur für jede Eigentumswohnung ein Kfz-Abstellplatz "reserviert" bleibt. Das muß umso mehr für das hier anzuwendende WEG 1948 gelten, nach dem ohne diese Einschränkung mit Wohnungen oder Geschäftsräumen ua Garagen und andere Teile der Liegenschaft im Wohnungseigentum stehen können, wenn sie nur unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind. Freilich müsse der sich aus Paragraph 36, Absatz eins, WrGaragenG 1957 ergebenden zwingenden öffentlich-rechtlichen

Zweckbestimmung entsprochen werden, etwa dergestalt, daß "in rechtlich durchsetzbarer Weise (zB durch Bestandverträge oder Benützungsvereinbarungen) Vorsorge dafür getroffen worden ist, daß die Stellplätze im Hof nicht nur von der Antragsgegnerin, sondern - nach Maßgabe des Bedarfes aller Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses - auch von sonstigen Benützern und Besuchern des Hauses in Anspruch genommen werden können" (Seite 15 des Aufhebungsbeschlusses des OGH ON 30).

Die Antragsgegnerin habe hiezu im zweiten Rechtsgang vorgebracht, die Stell- bzw Abstellplätze den übrigen Miteigentümern zur Anmietung angeboten zu haben; diese hätten aber kein Interesse gezeigt. Darauf habe sie mittels "Auslobung" die Vermietung der Abstellplätze und Garagenplätze an die übrigen Miteigentümer zu einem bestimmten Entgelt und einem näher umschriebenen Vergabemodus angeboten. Dabei handle es sich zwar um keine Auslobung im Sinne des § 860 ABGB; die Erklärung sei aber inhaltlich als Anbot zu werten, einen Mietvertrag zu bestimmten Bedingungen abzuschließen. Ein derartiges verbindliches Anbot sei durchaus geeignet, die widmungsgemäße Verwendung der Pflichtstellplätze zu gewährleisten, insbesondere dann, wenn die Vergabe in einer Art und Weise erfolgen soll, wie sie auch im Rahmen einer Benützungsregelung an nicht im Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplätzen geschehen könnte (vgl MietSlg 42/32). Treten die übrigen Miteigentümer dem Anbot auf Abschluß eines Mietvertrages an den Garagen- und Abstellplätzen - zu zulässigen und angemessenen Bedingungen - nicht näher, so sei eben davon auszugehen, daß kein Bedarf der (übrigen) Benützer und Besucher der Liegenschaft an den Plätzen besteht, sodaß die Zugehörigkeit der Hoffläche und des Garagengebäudes zum Wohnungseigentumsobjekt der Antragsgegnerin der Zweckbestimmung des § 36 Abs 1 WrGaragenG nicht widerstreite. Die Antragsgegnerin habe hiezu im zweiten Rechtsgang vorgebracht, die Stell- bzw Abstellplätze den übrigen Miteigentümern zur Anmietung angeboten zu haben; diese hätten aber kein Interesse gezeigt. Darauf habe sie mittels "Auslobung" die Vermietung der Abstellplätze und Garagenplätze an die übrigen Miteigentümer zu einem bestimmten Entgelt und einem näher umschriebenen Vergabemodus angeboten. Dabei handle es sich zwar um keine Auslobung im Sinne des Paragraph 860, ABGB; die Erklärung sei aber inhaltlich als Anbot zu werten, einen Mietvertrag zu bestimmten Bedingungen abzuschließen. Ein derartiges verbindliches Anbot sei durchaus geeignet, die widmungsgemäße Verwendung der Pflichtstellplätze zu gewährleisten, insbesondere dann, wenn die Vergabe in einer Art und Weise erfolgen soll, wie sie auch im Rahmen einer Benützungsregelung an nicht im Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplätzen geschehen könnte vergleiche MietSlg 42/32). Treten die übrigen Miteigentümer dem Anbot auf Abschluß eines Mietvertrages an den Garagen- und Abstellplätzen - zu zulässigen und angemessenen Bedingungen - nicht näher, so sei eben davon auszugehen, daß kein Bedarf der (übrigen) Benützer und Besucher der Liegenschaft an den Plätzen besteht, sodaß die Zugehörigkeit der Hoffläche und des Garagengebäudes zum Wohnungseigentumsobjekt der Antragsgegnerin der Zweckbestimmung des Paragraph 36, Absatz eins, WrGaragenG nicht widerstreite.

Das Mietanbot der Antragsgegnerin sehe ein bestimmt bezeichnetes monatliches Entgelt vor, das sich nach einem Zugeständnis der Antragsgegnerin auch an dem von einem Sachverständigen ermittelten angemessenen Mietzins orientieren könne. Dem stehe - auch wenn dies die Antragsteller anders sehen - § 32 WFG 1968 nicht entgegen. Darin werde bestimmt, daß bei Vermietung einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit grundsätzlich die Bestimmungen des Mietengesetzes gelten. Schon nach dem Wortlaut erstrecke sich diese Bestimmung also nicht auf die Abstellplätze oder die Teilflächen des Garagengebäudes; eine analoge Anwendung auf derartige Mietgegenstände komme nicht in Betracht: Einerseits könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, die sonst nicht unter den Mieterschutz fallende Miete "neutraler" Objekte (vgl MietSlg 31.278 uva) wegen der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln über die Regelung des Mietzinses hinaus sämtlichen Bestimmungen des (nunmehr) Mietrechtsgesetzes unterwerfen zu wollen, ohne eine so weitreichende Rechtsfolge ausdrücklich anzutun. Andererseits sehe § 46 Abs 4 WFG 1984 eine gesonderte Regelung für den Mietzins geförderter Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze vor, welcher nämlich das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten dürfe. Das Mietanbot der Antragsgegnerin sehe ein bestimmt bezeichnetes monatliches Entgelt vor, das sich nach einem Zugeständnis der Antragsgegnerin auch an dem von einem Sachverständigen ermittelten angemessenen Mietzins orientieren könne. Dem stehe - auch wenn dies die Antragsteller anders sehen - Paragraph 32, WFG 1968 nicht entgegen. Darin werde bestimmt, daß bei Vermietung einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit grundsätzlich die Bestimmungen des Mietengesetzes gelten. Schon nach dem Wortlaut erstrecke sich diese Bestimmung also nicht auf die Abstellplätze oder die Teilflächen des Garagengebäudes; eine analoge Anwendung auf derartige Mietgegenstände komme nicht in Betracht: Einerseits könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, die sonst nicht unter den Mieterschutz fallende Miete "neutraler" Objekte vergleiche MietSlg 31.278

uva) wegen der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln über die Regelung des Mietzinses hinaus sämtlichen Bestimmungen des (nunmehr) Mietrechtsgesetzes unterwerfen zu wollen, ohne eine so weitreichende Rechtsfolge ausdrücklich anzutreten. Andererseits sehe Paragraph 46, Absatz 4, WFG 1984 eine gesonderte Regelung für den Mietzins geförderter Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze vor, welcher nämlich das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten dürfe.

Das diesbezügliche Vorbringen der Antragsgegnerin könnte insgesamt nur so verstanden werden, daß die Vermietung zu dem in der "Auslobung" angeführten Entgelt, höchstens jedoch zum ortsüblichen Mietzins, angeboten wird. Ein solcher Mietzins sei entgegen der Ansicht der Antragsteller gesetzlich zulässig; er sei aber auch im Sinne des § 1090 ABGB genügend bestimmt (MietSlg 34.209; 1 Ob 537/91). Das diesbezügliche Vorbringen der Antragsgegnerin könnte insgesamt nur so verstanden werden, daß die Vermietung zu dem in der "Auslobung" angeführten Entgelt, höchstens jedoch zum ortsüblichen Mietzins, angeboten wird. Ein solcher Mietzins sei entgegen der Ansicht der Antragsteller gesetzlich zulässig; er sei aber auch im Sinne des Paragraph 1090, ABGB genügend bestimmt (MietSlg 34.209; 1 Ob 537/91).

Schon auf Grund des Parteienvorbringens könnte also davon ausgegangen werden, daß die übrigen Miteigentümer von der ihnen angebotenen Inanspruchnahme der Pflichtstellplätze zur Befriedigung ihres Bedarfes keinen Gebrauch gemacht haben, sodaß es hiezu keiner Beweisaufnahme bedurfte.

Gegen die Belassung der Hoffläche und des Garagengebäudes im Zubehörwohnungseigentum der Antragsgegnerin bestünden somit keine Bedenken, und zwar auch nicht nach Prüfung der von den Antragstellern in der Rekursbeantwortung vorgebrachten Gegenargumente: So stehe es der Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an der Hoffläche nicht entgegen, wenn sich darauf eine zugunsten der Nachbarliegenschaft eingeräumte Dienstbarkeit bezieht, die zum Zu- und Abfahren der im Nachbarhof abzustellenden Kraftfahrzeuge berechtigt (vgl Petrasch in Rummel I2, Rz 2 zu § 472 und Rz 1 zu § 521). Ebensowenig könnte davon gesprochen werden, daß die Hoffläche nicht hinreichend deutlich abgegrenzt sei, weil die Grenze zum Nachbarhof lediglich zur Hälfte durch eine Mauer gebildet werde, während "ein großes Stück der Begrenzungsmauer zwischen diesen beiden Höfen fehle", was offenbar die Zufahrt zur Nachbarliegenschaft ermöglichen solle. Das für Zubehör-Wohnungseigentum erforderliche Merkmal der deutlichen Abgrenzung diene der Beweiserleichterung über den Umfang und zum Schutz vor Eingriffen in die ausschließliche Nutzung (Faistenberger/Barta/Call aaO Rz 49), welche Funktion durch die eindeutig definierte Grundgrenze sehr wohl erfüllt werde. Daß es auf den Werdegang der derzeitigen baulichen Situation und auf die Frage der Finanzierung und Förderung nicht ankomme, sei bereits erwähnt worden. Sachzwänge dergestalt, daß die Hoffläche als Fluchtweg für Hausbesorger oder für Einsätze von Rettung und Feuerwehr freizuhalten wären, seien im Verfahren erster Instanz nicht hervorgekommen. Gegen die Belassung der Hoffläche und des Garagengebäudes im Zubehörwohnungseigentum der Antragsgegnerin bestünden somit keine Bedenken, und zwar auch nicht nach Prüfung der von den Antragstellern in der Rekursbeantwortung vorgebrachten Gegenargumente: So stehe es der Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an der Hoffläche nicht entgegen, wenn sich darauf eine zugunsten der Nachbarliegenschaft eingeräumte Dienstbarkeit bezieht, die zum Zu- und Abfahren der im Nachbarhof abzustellenden Kraftfahrzeuge berechtigt vergleiche Petrasch in Rummel I2, Rz 2 zu Paragraph 472 und Rz 1 zu Paragraph 521.). Ebensowenig könnte davon gesprochen werden, daß die Hoffläche nicht hinreichend deutlich abgegrenzt sei, weil die Grenze zum Nachbarhof lediglich zur Hälfte durch eine Mauer gebildet werde, während "ein großes Stück der Begrenzungsmauer zwischen diesen beiden Höfen fehle", was offenbar die Zufahrt zur Nachbarliegenschaft ermöglichen solle. Das für Zubehör-Wohnungseigentum erforderliche Merkmal der deutlichen Abgrenzung diene der Beweiserleichterung über den Umfang und zum Schutz vor Eingriffen in die ausschließliche Nutzung (Faistenberger/Barta/Call aaO Rz 49), welche Funktion durch die eindeutig definierte Grundgrenze sehr wohl erfüllt werde. Daß es auf den Werdegang der derzeitigen baulichen Situation und auf die Frage der Finanzierung und Förderung nicht ankomme, sei bereits erwähnt worden. Sachzwänge dergestalt, daß die Hoffläche als Fluchtweg für Hausbesorger oder für Einsätze von Rettung und Feuerwehr freizuhalten wären, seien im Verfahren erster Instanz nicht hervorgekommen.

§ 3 Abs 2 WEG 1975 zähle die Fälle der Neufestsetzung der Nutzwerte nicht taxativ auf. Sie sei auch dann vorzunehmen, wenn die Nutzwertfestsetzung gegen zwingende Grundsätze verstößt (MietSlg 39/14; EvBl 1993/119 ua). Wie vom Obersten Gerichtshof im Aufhebungsbeschuß ausgeführt (Seite 13), erweise sich die von den Antragstellern angestrebte Neuparifizierung schon deshalb als notwendig, weil für die Hoffläche in gesetzwidriger Weise ein eigener

Jahresmietwert (Nutzwert) festgesetzt wurde. Gegenstände des Zubehörwohnungseigentums könnten nämlich bei der Parifizierung (Nutzwertfestsetzung) nur durch einen Zuschlag bei der Ermittlung des Jahresmietwertes (Nutzwertes) des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes Berücksichtigung finden. Paragraph 3, Absatz 2, WEG 1975 zähle die Fälle der Neufestsetzung der Nutzwerte nicht taxativ auf. Sie sei auch dann vorzunehmen, wenn die Nutzwertfestsetzung gegen zwingende Grundsätze verstößt (MietSlg 39/14; EvBl 1993/119 ua). Wie vom Obersten Gerichtshof im Aufhebungsbeschuß ausgeführt (Seite 13), erweise sich die von den Antragstellern angestrebte Neuparifizierung schon deshalb als notwendig, weil für die Hoffläche in gesetzwidriger Weise ein eigener Jahresmietwert (Nutzwert) festgesetzt wurde. Gegenstände des Zubehörwohnungseigentums könnten nämlich bei der Parifizierung (Nutzwertfestsetzung) nur durch einen Zuschlag bei der Ermittlung des Jahresmietwertes (Nutzwertes) des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes Berücksichtigung finden.

Als selbständig wohnungseigentumstaugliche Objekte verblieben nach Entfall der Kellerräume, die wegen der Heizungsanlage allgemeine Teile der Liegenschaft bilden, nur mehr das Lager im Erdgeschoß (Stiege 1 und 2) sowie - gewerbliche Nutzung unterstellt - das Garagengebäude. Das Erstgericht werde daher zunächst zu klären haben, welchem dieser beiden Objekte die Hoffläche entsprechend der vertraglichen Widmung zuzuordnen ist. Auf dieser Grundlage wären sodann unter Beachtung von § 2 WEG 1948 und unter Berücksichtigung des Entfalles der erwähnten Kellerräume aus der Sondernutzung der Antragsgegnerin die Nutzwerte neu festzusetzen. Das bedinge eine Verfahrensergänzung und damit die Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses. Als selbständig wohnungseigentumstaugliche Objekte verblieben nach Entfall der Kellerräume, die wegen der Heizungsanlage allgemeine Teile der Liegenschaft bilden, nur mehr das Lager im Erdgeschoß (Stiege 1 und 2) sowie - gewerbliche Nutzung unterstellt - das Garagengebäude. Das Erstgericht werde daher zunächst zu klären haben, welchem dieser beiden Objekte die Hoffläche entsprechend der vertraglichen Widmung zuzuordnen ist. Auf dieser Grundlage wären sodann unter Beachtung von Paragraph 2, WEG 1948 und unter Berücksichtigung des Entfalles der erwähnten Kellerräume aus der Sondernutzung der Antragsgegnerin die Nutzwerte neu festzusetzen. Das bedinge eine Verfahrensergänzung und damit die Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 und 18 MRG sowie § 26 Abs 2 WEG. Begründet wurde dies damit, daß zur Frage der Wohnungseigentumstauglichkeit von Räumen, in denen sich zur gemeinsamen Heizungs- und Warmwasseranlage gehörende Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen befinden, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege; darüber hinaus stelle die Beurteilung, unter welchen Voraussetzungen der öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung des § 36 Abs 1 WrGaragenG - auch im Hinblick auf § 32 WBFG 1968 - entsprochen wird, eine erhebliche Rechtsfrage dar. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei (Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 und 18 MRG sowie Paragraph 26, Absatz 2, WEG). Begründet wurde dies damit, daß zur Frage der Wohnungseigentumstauglichkeit von Räumen, in denen sich zur gemeinsamen Heizungs- und Warmwasseranlage gehörende Absperrvorrichtungen und Regeleinrichtungen befinden, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege; darüber hinaus stelle die Beurteilung, unter welchen Voraussetzungen der öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung des Paragraph 36, Absatz eins, WrGaragenG - auch im Hinblick auf Paragraph 32, WBFG 1968 - entsprochen wird, eine erhebliche Rechtsfrage dar.

Gegen diesen Beschuß haben sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegnerin fristgerecht Rekurs erhoben und sich zum jeweiligen Rechtsmittel des Gegners geäußert. Der Rekurs der Antragsteller zielt auf eine Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses; die Antragsgegnerin hat beantragt, den angefochtenen Beschuß aufzuheben oder ihn hilfsweise dahingehend abzuändern, daß der erstinstanzliche Sachbeschuß ersatzlos behoben wird. Damit ist wohl die Abweisung des Antrags auf Neufestsetzung der Nutzwerte gemeint.

Die Rekurse sind aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig. Zur inhaltlichen Berechtigung ist folgendes auszuführen:

1.) Zum Rekurs der Antragsteller.

Rechtliche Beurteilung

Hinsichtlich der beiden nicht als wohnungseigentumsfähig erkannten "Kellerlager" (vier Räume auf Stiege 1 und sieben Räume auf Stiege 2) bemängeln die Antragsteller, daß das Rekursgericht - seiner eigenen Rechtsansicht folgend - den

erstinstanzlichen Sachbeschuß hätte bestätigen müssen. Der dem Erstgericht wegen des in einem anderen Zusammenhang aufgezeigten Fehlers erteilte Auftrag, die Nutzwerte der Liegenschaft insgesamt neu festzusetzen, ist jedoch nicht zu beanstanden. Da das in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 1 WEG angestrebte Ziel immer eine Gesamtparifizierung der Liegenschaft ist (vgl Palten, Wohnungseigentumsrecht, Rz 36 mwN) und dieser - wie sich zeigen wird - noch Hindernisse entgegenstehen, entsprach die gänzliche Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses bei gleichzeitiger Billigung von Teilen der Begründung dieser Entscheidung der Rechtslage. Es besteht ohnehin eine Bindung an die im Aufhebungsbeschuß ausgesprochene Rechtsauffassung (Kodek in Rechberger, Rz 5 zu § 527 ZPO). Hinsichtlich der beiden nicht als wohnungseigentumsfähig erkannten "Kellerlager" (vier Räume auf Stiege 1 und sieben Räume auf Stiege 2) bemängeln die Antragsteller, daß das Rekursgericht - seiner eigenen Rechtsansicht folgend - den erstinstanzlichen Sachbeschuß hätte bestätigen müssen. Der dem Erstgericht wegen des in einem anderen Zusammenhang aufgezeigten Fehlers erteilte Auftrag, die Nutzwerte der Liegenschaft insgesamt neu festzusetzen, ist jedoch nicht zu beanstanden. Da das in einem Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer eins, WEG angestrebte Ziel immer eine Gesamtparifizierung der Liegenschaft ist vergleiche Palten, Wohnungseigentumsrecht, Rz 36 mwN) und dieser - wie sich zeigen wird - noch Hindernisse entgegenstehen, entsprach die gänzliche Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses bei gleichzeitiger Billigung von Teilen der Begründung dieser Entscheidung der Rechtslage. Es besteht ohnehin eine Bindung an die im Aufhebungsbeschuß ausgesprochene Rechtsauffassung (Kodek in Rechberger, Rz 5 zu Paragraph 527, ZPO).

Gegen die vom Rekursgericht bejahte Möglichkeit der Begründung von

Zubehörwohnungseigentum an der (gesamten) Hoffläche ("Hof-Einfahrt")

wenden die Antragsteller primär ein, daß allen Mit- und

Wohnungseigentümern der Liegenschaft die öffentlich-rechtliche

Verpflichtung auferlegt worden sei, das Zu- und Abfahren von

Kraftfahrzeugen, deren Stellplätze sich auf der Nachbarliegenschaft

befinden, über das Objekt "Hof-Einfahrt" zu dulden. Außerdem sei die

"Hof-Einfahrt" mit Leitungsservituten für die mehrere Liegenschaften

versorgende Heizanlage belastet. Bei diesen Verpflichtungen, die alle

Miteigentümer treffen, könne von nur zu Lasten eines bestimmten

Wohnungseigentumsobjektes bestellten Dienstbarkeiten, wie sie das

Rekursgericht unter Berufung auf Petrasch in Rummel2, Rz 2 zu § 472

ABGB und Rz 1 zu § 521 ABGB für zulässig gehalten habe, keine Rede

sein. Die angeführte Lehrmeinung lasse die Ausnahme von einer

Gesamtbelastung der Liegenschaft auch nur für Wohnungsservituten zu.

Allein schon die Leitungsrechte, zu denen die Freihaltung eines

Reparaturschachtes auf dem Hofgelände (der "roten Transportöffnung") gehöre, stünden einer ausschließlichen Nutzung der Hoffläche durch die Antragsgegner entgegen.

Bei dieser Argumentation übersehen die Antragsteller, daß die Abgrenzung zwischen Objekten, die sich zur Begründung von Wohnungseigentum oder Zubehörwohnungseigentum eignen, und allgemeinen Teilen der Liegenschaft nur danach getroffen werden kann, ob ein Teil der Liegenschaft (sofern er nicht ohnehin naturnotwendig der Eigentümergemeinschaft dient) für Zwecke der Miteigentümer freigehalten werden soll, etwa als Zufahrtsweg, Hobbyraum, Parkfläche, Spielplatz etc. Daß außenstehenden Personen an Teilen der Liegenschaft Benützungsrechte zustehen, spielt hingegen für die rechtliche Qualifikation der Wohnungseigentumsfähigkeit keine Rolle, sofern daraus nicht (Mit-)Benützungsrechte der Eigentümergemeinschaft resultieren. Andernfalls könnte an Objekten, an denen obligatorische oder dingliche Gebrauchsrechte bestehen, kein Wohnungseigentum begründet werden. Die hier in Rede stehenden Leitungs- und Fahrrechte der jeweiligen (Mit-)Eigentümer der Nachbarliegenschaft sind daher für die Frage, ob die strittige Hoffläche das Objekt von Zubehörwohnungseigentum sein kann, ohne Bedeutung. Es kann auch

dahingestellt bleiben, ob die genannten Grunddienstbarkeiten nur das Wohnungseigentumsobjekt der Antragsgegnerin oder zwangsläufig die gesamte Liegenschaft belasten. Daß ungeachtet dessen an Teilen der Hoffläche kein Zubehörwohnungseigentum begründet werden kann, weil sie der Benützung der Allgemeinheit (der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft) dienen, wird noch auszuführen sein.

Ein weiteres gegen die Wohnungseigentumstaug

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