

TE OGH 1995/2/21 50b62/94

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.1995

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Adamovic und Dr.Baumann als Richter in der Rechtsache des Antragstellers Helmut W*****, Industrieller, ***** vertreten durch Dr.Walter Rinner, Rechtsanwalt in Linz, wider den Antragsgegner Georg S*****, ***** vertreten durch Dr.Klaus Reisch und Dr.Anke Reisch, Rechtsanwälte in Kitzbühel, wegen Neufestsetzung von Nutzwerten, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 4.Februar 1994, GZ 3 a R 606/93-19, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 23.August 1993, GZ Msch 27/92-14, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird zurückgewiesen

Text

Begründung:

Mit dem am 3.8.1992 beim Erstgericht eingebrachten Antrag beehrte der Antragsteller die Festsetzung der Nutzwerte der Hausbesorgerwohnung der Wohnhausanlage K***** ***** und die quotenmäßige Aufteilung dieser Anteile auf die übrigen Wohnungseigentümer. Er brachte hiezu im wesentlichen vor, daß diese Hausbesorgerwohnung bisher keine Berücksichtigung im Parifizierungsgutachten gefunden habe und sich im Alleineigentum des Antragsgegners befinde.

Mit dem Sachbeschluß ON 14 setzte das Erstgericht die Nutzwerte der auf der Liegenschaft EZ***** errichteten Gebäude dahin neu fest, daß die Nenner der Nutzwerte sämtlicher Wohnungen um den Zähler des Nutzwertes der Hausbesorgerwohnung (B-LNr 86 im Eigentum des Antragsgegners), welcher nicht in Ansatz zu bringen sei, von 4.480 auf 4.450 verringert werden und die bisherigen Zähler der Nutzwerte sämtlicher Wohnungen unverändert verbleiben, wobei es die Nutzwerte im einzelnen anführte. Das Erstgericht führte aus, daß es sich bei der Wohnung 4 im Haus A um die Hausbesorgerwohnung handle, die als allgemeiner Teil des Hauses zu betrachten sei. Die Begründung selbständigen Wohnungseigentums an solchen Liegenschaftsteilen sei jedenfalls ausgeschlossen. Zur Antragstellung sei jeder Miteigentümer berechtigt, wobei es auf eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht ankomme. Die nunmehr auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Nutzwerte ergäben sich durch Subtraktion der Anteile der Hausbesorgerwohnung von den einzelnen Nennern aller Nutzwerte. Eine neuerliche Vorlage der Urkunden im Sinne des § 26 Abs 2 Z 8 WEG sei entbehrlich gewesen. Mit dem Sachbeschluß ON 14 setzte das Erstgericht die Nutzwerte der auf der Liegenschaft EZ***** errichteten Gebäude dahin neu fest, daß die Nenner der Nutzwerte sämtlicher

Wohnungen um den Zähler des Nutzwertes der Hausbesorgerwohnung (B-LNr 86 im Eigentum des Antragsgegners), welcher nicht in Ansatz zu bringen sei, von 4.480 auf 4.450 verringert werden und die bisherigen Zähler der Nutzwerte sämtlicher Wohnungen unverändert verbleiben, wobei es die Nutzwerte im einzelnen anführte. Das Erstgericht führte aus, daß es sich bei der Wohnung 4 im Haus A um die Hausbesorgerwohnung handle, die als allgemeiner Teil des Hauses zu betrachten sei. Die Begründung selbständigen Wohnungseigentums an solchen Liegenschaftsteilen sei jedenfalls ausgeschlossen. Zur Antragstellung sei jeder Miteigentümer berechtigt, wobei es auf eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht ankomme. Die nunmehr auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Nutzwerte ergäben sich durch Subtraktion der Anteile der Hausbesorgerwohnung von den einzelnen Nennern aller Nutzwerte. Eine neuerliche Vorlage der Urkunden im Sinne des Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 8, WEG sei entbehrlich gewesen.

Dem gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekurs des Antragsgegners gab das Rekursgericht nicht Folge und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Es verneinte das Vorliegen von Verfahrensmängeln bzw Nichtigkeitsgründen (wegen Nichtbeteiligung der übrigen Wohnungseigentümer). Als Gründe für die Neufestsetzung der Nutzwerte komme auch die Nichtigkeit einer früheren Nutzwertfestsetzung in Betracht, indem gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfestsetzung durch Einbeziehung der Hausbesorgerwohnung in die Nutzwertberechnung verstoßen worden sei. Die Widmung dieser Wohnung (top 4 im Haus A) als Hausbesorgerwohnung stehe fest, der Einwand des Antragsgegners, der Hausbesorger werde überdies für andere Hauseigentümer außerhalb der Wohnhausanlage tätig, sei unerheblich. Da der Antragsgegner durch das Verfahren "faktisch enteignet werde", liege eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO vor, weshalb der Revisionsrekurs zulässig sei. Dem gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekurs des Antragsgegners gab das Rekursgericht nicht Folge und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Es verneinte das Vorliegen von Verfahrensmängeln bzw Nichtigkeitsgründen (wegen Nichtbeteiligung der übrigen Wohnungseigentümer). Als Gründe für die Neufestsetzung der Nutzwerte komme auch die Nichtigkeit einer früheren Nutzwertfestsetzung in Betracht, indem gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfestsetzung durch Einbeziehung der Hausbesorgerwohnung in die Nutzwertberechnung verstoßen worden sei. Die Widmung dieser Wohnung (top 4 im Haus A) als Hausbesorgerwohnung stehe fest, der Einwand des Antragsgegners, der Hausbesorger werde überdies für andere Hauseigentümer außerhalb der Wohnhausanlage tätig, sei unerheblich. Da der Antragsgegner durch das Verfahren "faktisch enteignet werde", liege eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO vor, weshalb der Revisionsrekurs zulässig sei.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners aus den Gründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen in der Abweisung des Antrages auf Neufestsetzung der Nutzwerte abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

Das Rekursgericht ist bei seiner Entscheidung der Rechtsprechung zur Nichtigkeit einer Nutzwertfestsetzung unter Einbeziehung der Hausbesorgerwohnung gefolgt (insbesondere WoBl 1992/20, 22 mit Anm Call; WoBl 1992/167, 247; WoBl 1993/119, 173). Die Ausführungen im Revisionsrekurs geben keinen Anlaß, hievon abzugehen; es wird auch gar nicht ausgeführt, weshalb eine Rechtsfrage im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO vorliegen sollte. Die im außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 26 Abs 2 WEG anzuwendende Bestimmung des § 526 Abs 2 ZPO bindet den Obersten Gerichtshof an den Zulässigkeitsausspruch des Rekursgerichtes nicht. Die vom Rekursgericht für die Zulässigkeit gebrauchte Begründung, es würde durch die Neufestsetzung der Nutzwerte eine "faktische Enteignung" des Antragsgegners erfolgen, trifft nicht zu, weil durch den angemessenen Nutzwertausgleich im Sinne des § 4 Abs 2 WEG gerade diese Befürchtung zerstreut wird (vgl dazu Call aaO, 23 f). Das Rekursgericht ist bei seiner Entscheidung der Rechtsprechung zur Nichtigkeit einer Nutzwertfestsetzung unter Einbeziehung der Hausbesorgerwohnung gefolgt (insbesondere WoBl 1992/20, 22 mit Anmerkung Call; WoBl 1992/167, 247; WoBl 1993/119, 173). Die Ausführungen im Revisionsrekurs geben keinen Anlaß, hievon abzugehen; es wird auch gar nicht ausgeführt, weshalb eine Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO vorliegen sollte. Die im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG anzuwendende Bestimmung des Paragraph 526, Absatz 2, ZPO bindet den Obersten Gerichtshof an den Zulässigkeitsausspruch des Rekursgerichtes nicht. Die vom Rekursgericht für die Zulässigkeit gebrauchte Begründung, es würde durch die Neufestsetzung der Nutzwerte

eine "faktische Enteignung" des Antragsgegners erfolgen, trifft nicht zu, weil durch den angemessenen Nutzwertausgleich im Sinne des Paragraph 4, Absatz 2, WEG gerade diese Befürchtung zerstreut wird vergleiche dazu Call aaO, 23 f).

Der vom Antragsgegner behauptete Verfahrensmangel, er habe in der Tagsatzung vom 31.3.1993 (ON 12, AS 37) nur grundsätzlich als richtig zugegeben, daß an einer Hausbesorgerwohnung nicht Wohnungseigentum begründet werden könne, bedeutet keine Infragestellung der Widmung der Hausbesorgerwohnung als solche. Wie nämlich insbesondere aus den Rekursausführungen (ON 16, AS 76) und den sonstigen Erklärungen des Antragsgegners hervorgeht, fühlt er sich bloß dadurch beschwert, daß der Hausbesorger auch die Wohnungen "anderer Voreigentümer" bedient. Ob der Hausbesorger seine Dienstleistungen auch für andere Wohnungs- bzw. Hauseigentümer erbringt, ist für die Nutzwertfestsetzung im gegenständlichen Fall aber ohne Belang.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1995:0050OB00062.94.0221.000

Dokumentnummer

JJT_19950221_OGH0002_0050OB00062_9400000_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