jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/12/17 5Ob1/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit dem Haus S*****straße 51, 4020 Linz,

1. Doris M*****, 2. Irmgard M*****, 3. Ulrike W*****, 4. Erna H*****, 5. Franziska B*****, 6. Mag. Eva P*****, 7. Peter S*****,

8. Helga K*****, 9. Peter E*****, 10. Eduard S*****, 11. Franz B*****, 12. Gerda K*****, 13. K***** Gesellschaft mbH., *****

14.

Margarete W*****, 15. Walli S*****, 16. Heidemarie P*****,

17.

Gerta G*****, 18. Dkfm. Hanns-Joachim H*****, 19. Robert H*****, 20. Elisabeth Josefa H*****, 21. Dipl.Ing. Herbert N*****, 22. Herta N*****, 23. Michael A*****, 24. Gertrud A*****,

25. Gerhard S*****, und 26. Edeltraud S*****, davon 13. vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer und Dr. Manfred Hawel, Rechtsanwälte in Linz, weiters 1., 3., 5., 15., 21., 22., 4., 17., 18., 23. und 24. vertreten durch Dr. Michael Metzler, Rechtsanwalt in Linz, und 14. vertreten durch Mag. Kurt Schwarzl, Angestellter, Starhembergstraße 12, 4020 Linz, wegen der Festsetzung der Nutzwerte infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der durch Dr. Michael Metzler vertreten Mit- und Wohnungseigentümer gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 29. Oktober 1990, GZ 18 R 253/90-48, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 12. Jänner 1990, GZ 30 Msch 13/89-43, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Parteien sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit dem Eigentumswohnhaus S*****straße 51 in ***** Linz, an der nach der Festsetzung der Jahresmietwerte iSd § 2 WEG 1948 mit Entscheidung der Mietkommission vom 13. November 1951 durch die Verbücherung zu TZ 5632/55 das

Wohnungseigentum begründet worden war.

Die Organisation hatte die Liegenschaft mit dem Kaufvertrag vom 7. Juni 1951 erworben und die Baubewilligung vom 2. November 1951 erwirkt. Der Organisatorin wurde vom Magistrat am 4. Dezember 1951 die Baubewilligung zur Errichtung von acht Garagen auf dem Grundstück ***** erteilt, das am 16. Feber 1952 von der EZ ***** abgeschrieben und der EZ ***** zugeschrieben wurde. Die Organisatorin schloß in der Folge Kaufverträge mit Interessenten, die Eigentumswohnungen erwerben wollten, und übertrug Anteilseigentum an der Liegenschaft EZ ***** KG ***** an die Wohnungseigentumsbewerber. Die Miteigentümer räumten einander im Vertrag vom 18. Dezember 1953 gegenseitig das Wohnungseigentum ein und berichtigten ihre Anteile entsprechend dem Bescheid der Mietkommission, womit die Jahresmietwerte 1914 festgesetzt worden waren. Am 23. April 1954 kam zwischen der Organisatorin und den Miteigentümern ein Vertrag zustande, daß im gleichen Anteilsverhältnis auch Miteigentum an der Liegenschaft EZ ***** KG ***** begründet werde. Dabei wurde vereinbart, daß die Organisatorin die auf dieser ihrer Liegenschaft im Rohbau errichteten acht Garagen selbst fertigstelle und dann die Garagen auf eigene Rechnung und im eigenen Namen vermiete oder Nutzungsrechte einräume. Die Miteigentümer und Käufer räumten der Organisatorin auf 99 Jahre das Bestandrecht gegen die Entrichtung eines jährlichen Anerkennungszinses von S 100,- ein. Die vereinbarte bücherliche Eintragung dieses Bestandrechtes unterblieb. Der Grund dafür, daß die Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** für die anteilige Übereignung der Liegenschaft EZ ***** keinen Kaufpreis zu zahlen hatten, war nicht der im Vertrag vorgeschützte Umstand, daß nur durch einen Irrtum die Anteile der EZ ***** nicht schon mit der EZ ***** an die Wohnungseigentumsbewerber mitveräußert wurden, sondern daß die Organisatorin vom Wohnhauswiederaufbaufonds zu einer Ermäßigung der in den Kaufverträgen vereinbarten Preise veranlaßt worden war. In der Folge wurde der Vertrag vom 23. April 1954 im Grundbuch durchgeführt: Das bis 16. Feber 1952 und zum Zeitpunkt der Festsetzung der Mietwerte mit dem Beschluß der Mietkommission vom 13. November 1951 zu 1 Msch 8/51 zum Gutsbestand der EZ ***** gehörende Grundstück ***** wurde am 7. Jänner 1955 von der EZ ***** abgeschrieben und wieder der EZ ***** zugeschrieben.

Im Konkurs über das Vermögen der Wohnungseigentumsorganisatorin übertrug der Masseverwalter die vorbehaltenen Rechte an den auf diesem Grundstück bestehenden Garagen gegen Bezahlung eines von den Mit- und Wohnungseigentümern nach ihren Anteilen aufgebrachten Ablösebetrages an diese.

Seit dem Jahr 1959 wurden die Garagen vom jeweiligen Verwalter der Liegenschaft vermietet. Die Mietzinseingänge wurden in die Rücklage eingebracht, ohne daß eine Vereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer für diese Handhabung vorlag.

Am 30. November 1977 fand eine Versammlung der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft statt. Eingeladen wurden alle Mit- und Wohnungseigentümer, anwesend waren aber nur 14 von 22 Berechtigten. Der Mit- und Wohnungseigentümer Michael F*****, der seinen mit Wohnungseigentum an der Wohnung 3 verbundenen Mindestanteil am 9. Juni 1977 an Stefan S***** verkauft hatte, und der Erwerber des Anteils waren nicht anwesend. Die Anwesenden beschlossen mit der Mehrheit der Anteile, eine Nutzwertfeststellung-Neuparifizierung in Auftrag zu geben. Der betraute Sachverständige arbeitete ein Gutachten aus. Am 11. April 1980 stellte der Notar Dr. Julius G***** als bevollmächtigter Vertreter der Hausverwaltungsgesellschaft m.b.H. beim Magistrat der Stadt Linz den Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte der Liegenschaft EZ ***** entsprechend dem vorgelegten Gutachten und erklärte, bei antragsgemäßer Entscheidung auf ein "Rechtsmittel" zu verzichten. Die Hausverwaltungsgesellschaft m.b.H. hatte nicht von allen Mit- und Wohnungseigentümern die Vollmacht, eine (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte zu erwirken. Der Bescheid der Gemeinde vom 12. Oktober 1981 über die Neufestsetzung der Nutzwerte wurde nur dem Notar als Machthaber des Verwalters der Liegenschaft zugestellt. Bei einer vom Notar abgehaltenen Besprechung mit den Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft zeigte sich, daß keine Einigung zustande kam, daß die Miteigentumsanteile der neuen Nutzwertfestsetzung entsprechend angepaßt werden. Der Notar ermäßigte sein mit dem Verwalter vereinbartes Honorar für das Einschreiten von S 30.000,- auf S 20.000,- und versendete am 19. Feber 1986 Schreiben an die Mit- und Wohnungseigentümer, in denen er jeweils anteilsmäßig die Zahlung seiner Honorarforderung verlangte. Bis auf einen Mit- und Wohnungseigentümer bezahlten alle anderen die auf sie entfallenden Anteile am Honorar des Notars.

Für den Mit- und Wohnungseigentümer Stefan S***** bezahlte dessen Makler den Honoraranteil, weil er die Wohnung stets vermietet hatte, sich um die Hausangelegenheiten nicht kümmerte und die Verwaltung seines Anteils seinem Immobilienmakler überlassen hatte. Von einer geplanten Neufestsetzung der Nutzwerte der Liegenschaft hatte

Stefan S***** keine Kenntnis. Weder er noch sein Verwalter wollten durch Bezahlung des Anteiles am Honorar des Notars dessen Einschreiten um Neufestsetzung der Nutzwerte nachträglich genehmigen.

Mit dem Kaufvertrag vom 1. April 1987 veräußte Stefan S***** seinen mit Wohnungseigentum verbundenen Anteil an die K***** Gesellschaft m.b.H. (Partei zu 13.).

Im Zusammenhang mit seiner im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft m.b.H. vorgenommenen Tätigkeit hatte der Notar nach der Neufestsetzung der Nutzwerte alle Mit- und Wohnungseigentümer angeschrieben und jeweils bekanntgegeben, ob der einzelne Mit- und Wohnungseigentümer nach dem Ergebnis der Neufestsetzung Anteile abgeben oder dazuerwerben sollte und ob eine Garage ins Wohnungseigentum zu übernehmen sei oder nicht. Es sollte auch an den Garagen Wohnungseigentum begründet werden. Nur ein Teil der Mit- und Wohnungseigentümer stimmte dem Vorhaben zu. Andere verweigerten ihre Zustimmung, so auch Stefan S*****.

Die nunmehrige Mit- und Wohnungseigentümerin der mit Wohnungseigentum an der Wohnung 3 untrennbar verbundenen 78/2904 Anteile an der Liegenschaft EZ ***** KG ***** (B-LNR 15) K***** Gesellschaft m.b.H., deren Eigentumsrecht zu TZ 5053/1987 auf Grund des mit dem Voreigentümer Stefan S***** am 1. April 1987 geschlossenen Kaufvertrages einverleibt worden ist, erhielt den Bescheid der Gemeinde über die Neufestsetzung der Nutzwerte vom 12. Oktober 1981 (und einen von zwei Miteigentümern erwirkten Berichtigungsbescheid vom 22. Juli 1987) erstmals am 19. November 1987 zugestellt. Am selben Tag beantragte sie die Entscheidung des Gerichtes. Die Verwalterin sei nicht berechtigt gewesen, die Neufestsetzung der Nutzwerte zu erwirken.

Das Erstgericht hatte zunächst am 25. März 1988 den Antrag der Mit- und Wohnungseigentümerin mangels Parteistellung zurückgewiesen, weil sie den Wohnungseigentumsanteil erst am 1. April 1987 erworben habe und zur Zeit der Entscheidung der Gemeinde am 12. Oktober 1981 noch nicht Miteigentümerin der Liegenschaft gewesen sei. Über ihren Rekurs hob das Rekursgericht den Zurückweisungsbeschluß auf und trug dem Erstgericht die neue Entscheidung unter Abstandnahme von dem gebrauchten Zurückweisungsgrund auf, weil die Zustellung der Entscheidung der Gemeinde an den Machthaber des Verwalters keine Wirkung gegenüber den Mit- und Wohnungseigentümern hatte. Dem Revisionsrekurs anderer Mit- und Wohnungseigentümer gab der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 11/89 am 21. Feber 1989 nicht Folge. Der Oberste Gerichtshof ist an seine dort geäußerte Rechtsansicht, der Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte gehöre nicht zur Verwaltung der Liegenschaft und sei durch die reine Verwaltungsvollmacht nicht gedeckt, gebunden: Zum Einschreiten im Verfahren zur (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte benötigt der Verwalter eine besondere Vollmacht jedes Mit- und Wohnungseigentümers. Ein Mehrheitsbeschluß der Mit- und Wohnungseigentümer genügt nicht. War der Rechtsvorgänger der die Entscheidung des Gerichtes begehrenden Mit- und Wohnungseigentümerin zu 13. an Nutzwertfestsetzungsverfahren vor der Gemeinde nicht persönlich oder durch die hiefür eigens bevollmächtigte Verwalterin beteiligt, so konnte sie noch das Gericht anrufen.

Das Erstgericht wies im fortgesetzten Verfahren mit dem Sachbeschluß vom 12. Jänner 1990 den Antrag "des Verwalters der Liegenschaft", die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten festzusetzen, ab. Es ging dabei von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen aus und meinte in seiner rechtlichen Beurteilung, die das Gericht anrufende Mit- und Wohnungseigentümerin und ihre Rechtsvorgänger im Eigentum an dem Anteil B-LNR 15 hätten weder dem Verwalter Vollmacht zur Antragstellung auf Festsetzung der Nutzwerte erteilt noch sein vollmachtsloses Handeln nachträglich genehmigt. Es fehle an den Voraussetzungen für eine Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs 2 WEG. Eine Änderung im Gutsbestand durch die Zuschreibung des Grundstücks ***** sei nicht erfolgt, weil dieses Grundstück erst nach der Festsetzung der Jahresmietwerte 1914 ab- und dann wieder zugeschrieben wurde. Die Garagen seien mangels entsprechender vertraglicher Einigung aller Miteigentümer allgemeiner Teil der Liegenschaft. Eine Umwidmung in Wohnungseigentum würde Einstimmigkeit aller Miteigentümer erfordern, die aber fehle.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der durch Dr. Michael Metzler vertretenen Mit- und Wohnungseigentümer nicht Folge. Es sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es lehnte den Rechtsstandpunkt der Rekurswerber ab, alle Wohnungseigentümer hätten durch die Bezahlung des Anteils am Honorar das Einschreiten des Verwalters als Vertreter im Verfahren zur Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 1016 ABGB genehmigt. Diese Vorschrift sei zwar auch auf vollmachtsloses Handeln anzuwenden. Eine ausdrückliche Genehmigung aller Miteigentümer fehle; eine konkludente Genehmigung könne nur angenommen werden, wenn dem Verhalten des vollmachtslos Vertretenen

keine andere Bedeutung als die einer Zustimmung beizulegen sei. Da der unmittelbare Einzelrechtvorgänger der die Entscheidung des Gerichtes begehrenden Mit- und Wohnungseigentümerin bei der Miteigentümerversammlung am 30. November 1977 nicht anwesend war, bei der die Mehrheit die Neufestsetzung der Nutzwerte veranlaßte, er von dem Vorgehen des Verwalters nichts wußte und nur ein Teil der Miteigentümer die Verwalterin mit dem Einschreiten um Neufestsetzung der Nutzwerte bevollmächtigte und die Entscheidung der Gemeinde allein dem Machthaber des Verwalters zugestellt wurde, liege in der Bezahlung des Notarshonorars allein keine nachträgliche Genehmigung des vollmachtslosen Einschreitens. Daß der mit der Verwaltung des Wohnungseigentumsobjektes des Stefan S***** beauftragte Immobilienmakler im Zuge dieser Verwaltung an den Notar den geringen Honoraranteil von S 613,08 überwies, bedeute nur, daß damit der Notar entlohnt, nicht aber, daß sein Handeln genehmigt werden sollte. Es sei daher nicht erwiesen, daß alle Wohnungseigentümer die Durchführung des Verfahrens zur Neufestsetzung der Nutzwerte genehmigt hätten.

Die Nutzwertfestsetzung habe in einem über Antrag einzuleitenden, sonst aber jeder Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenen amtswegigen Verfahren zu erfolgen. Die Neufestsetzung der Nutzwerte sei nach § 3 WEG 1975 begehrt worden. Dies sei nach der Übergangsregelung des § 29 Abs 1 Z 1 WEG 1975 ausgeschlossen, wenn Wohnungseigentum an der Liegenschaft schon nach dem WEG 1948 begründet wurde und daher die §§ 2 und 5 WEG 1948 weiter anzuwenden seien. Als Berechnungsgrundlage sei dann ungeachtet der sinngemäßen Anwendung des § 3 Abs 2 Z 2 und Abs 3 iVm § 4 Abs 3 und § 5 Abs 3 WEG 1975 der Jahresmietwert 1914 heranzuziehen. Nachträgliche Änderungen des Sachverhalts oder nachträgliches Hervorkommen des wahren Sachverhalts könne daher nur allenfalls einen Antrag auf Neuparifizierung nach § 2 WEG 1948 rechtfertigen. Der Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte nach§ 3 WEG 1975 sei schon deshalb zu Recht abgewiesen worden. Ob ein Fall zulässiger Neufestsetzung der Nutzwerte vorliege, sei nicht zu prüfen.

Gegen diesen bestätigenden Sachbeschluß haben die durch Dr. Michael Metzler vertretenen Mit- und Wohnungseigentümer, die an der die Nutzwerte neu festsetzenden Gemeindeentscheidung festhalten wollen, den außerordentlichen Revisionsrekurs ergriffen. Sie beantragen, den Antrag der Mit- und Wohnungseigentümerin zu 13. auf Entscheidung des Gerichtes zurück- oder abzuweisen, allenfalls die Nutzwerte antragsgemäß neu festzusetzen. Hilfsweise fügen sie noch einen Aufhebungsantrag bei.

Der Oberste Gerichtshof hat am 12. Feber 1991 beschlossen, den anderen Parteien mitzuteilen, daß ihnen die Beantwortung des Revisionsrekurses freistehe, weil nach erster Prüfung die Entscheidung von der Lösung von Rechtsfragen abhängt, denen über die konkreten Besonderheiten des Einzelfalles hinaus erhebliche Bedeutung in dem im § 528 Abs 1 ZPO umschriebenen Sinne zukommt (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG idF nach Art II RRAG iVm § 37 Abs 3 Z 17 lit c und d MRG und § 528 Abs 3 und § 508 a Abs 2 ZPO).

Da allen Miteigentümern der Liegenschaft Parteistellung zukommt und sie daher Gelegenheit haben müssen, den Revisionsrekurs zu beantworten, trat eine Verzögerung dadurch ein, daß die Zustellung der Mitteilung des Obersten Gerichtshofes an einzelne Miteigentümer erst nach Erhebung ihrer aktuellen Anschriften möglich war. Überdies ergab sich, daß die Zustellung der Sachbeschlüsse des Erstgerichtes und des Rekursgerichtes an die Miteigentümer, die sich am erstgerichtlichen Verfahren nicht beteiligt hatten, unterblieben war. Durch die Nachholung dieser Zustellungen mittels Anschlages im Haus nach § 26 Abs 2 Z 6 WEG am 29. Juli 1991 ist dieser Mangel behoben. Innerhalb der Rechtsmittelfrist sind keine weiteren Rekurse erhoben worden. Die Mit- und Wohnungseigentümerin, die das Gericht angerufen hat, erstattete rechtzeitig ihre Revisionsrekursbeantwortung. Der Entscheidung über den außerordentlichen Revisionsrekurs steht nichts mehr im Wege.

Der außerordentliche Revisionsrekurs ist zwar zulässig, (es handelt sich entgegen der Ansicht der Rechtsmittelwerber um Sachbeschlüsse in erster und zweiter Instanz, weil über den Antrag in der Sache abweisend entschieden wurde), es kommt ihm aber keine Berechtigung zu.

Rechtliche Beurteilung

Wie der Oberste Gerichtshof schon am 21. Feber 1989 zu5 Ob 11/89 erkannte, genügte die dem Verwalter erteilte Vollmacht nicht, um sein Einschreiten und die Betrauung des Notars als Vertreter zu decken, wenn es um einen Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte der Liegenschaft ging. Zu dieser Antragstellung sind nur Miteigentümer der Liegenschaft berechtigt; will der Verwalter für sie einschreiten, bedarf er einer besonderen Vollmacht. Auf diese bindende Rechtsansicht kann verwiesen werden. Offen blieb damals die Frage, ob alle Miteigentümer nachträglich das

Einschreiten des vollmachtslos handelnden Verwalters genehmigt haben. Die Entscheidungsgrundlage zur Beantwortung dieser Frage ist erst im zweiten Rechtsgang geschaffen worden. Es hat sich danach ergeben, daß wohl ein Teil der Mit- und Wohnungseigentümer schon durch Beteiligung an der Versammlung vom 30. November 1977 und die Abgabe der Stimme zum Mehrheitsbeschluß, wonach wegen der Probleme mit den Garagen eine Erneuerung der Nutzwertfestsetzung durchgesetzt werden solle, dem Vorgehen des Verwalters und des von ihm beauftragten Notars zugestimmt hat und daß andere Mit- und Wohnungseigentümer nachträglich das Handeln des Verwalters genehmigten, so auch die Revisionsrekurswerber, die an dieser Neufestsetzung der Nutzwerte festhalten wollen.

Entscheidend dafür, ob das Gericht in die Sachentscheidung einzugehen hat oder ob die Anrufung des Gerichtes verspätet (oder unzulässig) erfolgte, ist aber nicht, ob einzelne oder die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft die Einleitung und Durchführung des mit dem Antrag des Notars bei der Gemeinde eingeleiteten Verfahrens zur Neufestsetzung der Nutzwerte anstrebten oder billigten, sondern allein, ob die das Gericht anrufende Mit- und Wohnungseigentümerin selbst oder zuvor ihre Rechtsvorgänger im Eigentum an dem Wohnungseigentumsanteil B-LNR 15 Vollmacht erteilten oder das vollmachtslose Einschreiten des Verwalters genehmigten und daher die Zustellung an den vom Verwalter bevollmächtigten Notar gegen sich gelten lassen müssen. Von einer Genehmigung iSd § 1016 ABGB, wonach der Machtgeber bei vollmachtslosem Handeln des Machthabers (wie bei Überschreiten seiner Vollmacht) nur insoferne verbunden ist, als er das Geschäft genehmigt oder den aus dem Geschäft entstandenen Vorteil sich zuwendet, kann keine Rede sein, wenn bloß der (Einzel-)Rechtsvorgänger des Mit- und Wohnungseigentümers, der das Gericht anrief, durch den mit der Verwaltung der Eigentumswohnung betrauten Makler das unbedeutende anteilige Honorar des Notars beglichen hat. Dieser Handlung kommt keineswegs ein eindeutiger Aussagewert nach § 863 ABGB zu, daß unzweifelhaft auf die (nicht gewollte) Genehmigung zu schließen wäre. Viel naheliegender ist, daß die Forderung des Notars ohne nähere Prüfung erfüllt wurde oder ein Rechtsstreit mit dem Notar wegen der Geringfügigkeit der Forderung vermieden werden sollte. Daß damit der Verwalter (oder der Notar) besondere Vollmacht zu dem Antrag auf Neufestsetzung erhalten oder das vollmachtslose Vorgehen nachträglich genehmigt werden sollte, ist nach redlicher Auffassung nicht anzunehmen. Da im Tatsächlichen festgestellt wurde, daß der Rechtsvorgänger bei der Versammlung am 30. November 1977 nicht anwesend war, von der Betrauung des Verwalters und des Notars mit der Abführung eines Nutzwertneufestsetzungsverfahrens keine Kenntnis hatte und dem Verwalter (oder dem Notar) dazu keine besondere Vollmacht erteilt hatte, wurde jedenfalls die Mit- und Wohnungseigentümerin nicht gehörig dem Verfahren beigezogen, die jetzt die Entscheidung des Gerichtes begehrte. Da ihr gegenüber die Zustellung an den Notar mangels eines Vertretungsverhältnisses wirkungslos war, dessen Verzicht auf eine Anrufung des Gerichtes sie nicht bindet und mangels Zustellung an ihren Rechtsvorgänger die Frist des § 40 Abs 1 MRG (iVm § 26 Abs 3 WEG) gewahrt wurde, trat mit der Anrufung des Gerichtes die Entscheidung der Gemeinde vom 12. Oktober 1981 außer Kraft. Damit ging die Entscheidungskompetenz über den Antrag, den Nutzwert neu festzusetzen, auf das Gericht über, denn zu diesem Antrag ist jeder Miteigentümer der Liegenschaft, also auch der Teil der Miteigentümer, die dem Verwalter Vollmacht erteilten, berechtigt (§ 4 Abs 1 WEG 1975). Schon vor dem Inkrafttreten des WEG 1975 hat die Rechtsprechung unter bestimmten Umständen die "Neuparifizierung" anerkannt, wenn sich die Verhältnisse ändern. Durch die gesetzliche Determinierung sollte willkürlichen Neufestsetzungen ein wirksamer Riegel vorgeschoben werden (Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 9 und 10 zu § 3 WEG). Wenn auch die Fälle der Neufestsetzung im § 3 Abs 2 WEG nicht taxativ aufgezählt sind und daher außerhalb der dort aufgezählten Voraussetzungen Vorgänge geeignet sein können, eine Neufestsetzung zu begründen (Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 28 zu § 3 WEG; Meinhart; WEG 1975, 71; Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 3 WEG mwH; MietSlg 38.620/53; MietSlg 39.610/14 ua), so muß es sich doch um Umstände handeln, denen die Eignung zukommt, eine solche Verschiebung zu rechtfertigen. Selbst eine solche Veränderung des Sachverhalts aber könnte nach der anzuwendenden Übergangsvorschrift des § 29 Abs 1 Z 1 WEG 1975 nicht zum Umsteigen vom den Mindestanteil bestimmenden Schlüssel nach dem Verhältnis des Jahresmietzinses für 1914 auf den Nutzwertschlüssel der Neuordnung nach dem WEG 1975 führen, wenn Wohnungseigentum an der Liegenschaft schon vor dem 1. September 1975 begründet war (Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 4 zu § 29; Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 3 WEG; vgl auch 5 Ob 1/91). Es trifft daher die rechtliche Beurteilung durch das Rekursgericht zu, daß das von einem Teil der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft offenbar angestrebte Ziel, an die Stelle des durch Parifizierung erlangten Anteilsschlüssels zum Nutzwertschlüssel des WEG 1975 zu gelangen, im Wege der Neufestsetzung der Nutzwerte ("Neuparifizierung") gar nicht erreichbar ist.

Da aber das Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 1 WEG ein vom Amtswegigkeitsgrundsatz des Verfahrens außer Streitsachen

beherrschtes ist und vor allem die Änderung iSd § 3 Abs 2 Z 2 und Z 3 WEG, der auch auf Altwohnungseigentum sinngemäß anzuwenden ist (§ 29 Abs 1 Z 1 WEG 1975), vom Gericht (der Gemeinde) ohne Rücksicht auf die Disposition der Parteien zu beurteilen ist (vgl MietSlg 39.610/14), kann der bei der Gemeinde gestellte und vor Gericht aufrecht gehaltene Antrag mehrerer Mit- und Wohnungseigentümer nicht bloß deshalb scheitern, weil sie sich auf ein Nutzwertfeststellungsgutachten beriefen und die Neufestsetzung bloß der "Nutzwerte" nach § 3 Abs 2 WEG 1975 beantragten.

Die von ihnen zugrunde gelegten Veränderungen der Verhältnisse rechtfertigen aber an sich, wie das Erstgericht richtig erkannte, kein Abgehen von der Festsetzung der Jahresmietwerte mit der Entscheidung der Mietkommission, die der Verbücherung des Wohnungseigentums im Jahre 1955 zugrunde lag.

Keiner der im § 3 Abs 2 WEG 1975 erwähnten, aber auch keiner der sonst als Anlaß für die Neufestsetzung anerkannten Fälle (etwa bedeutsame Widmungsänderungen) liegt vor. § 3 Abs 2 Z 1 WEG scheidet aus, weil sich der festgesetzte Nutzwert (= Mietwert) der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, nicht um mindestens 2 v.H. geändert hat und überdies ein Antrag vor Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung nicht gestellt wurde. Änderungen im Bestand der Wohnungseigentumsobjekte haben nicht stattgefunden (§ 3 Abs 2 Z 2 WEG 1975); ebensowenig trat eine wesentliche Änderung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen (§ 3 Abs 2 Z 3 WEG 1975), ein. Anlaß für die angestrebte Neufestsetzung der Nutzwerte/Mietwerte waren die Zuschreibung eines Grundstückes, das sich früher ohnedies im Gutsbestand der Liegenschaft befunden hatte, als die Jahresmietwerte des Jahres 1914 festgesetzt wurden, und die Übernahme der vom Organisator auf diesem Grundstück erbauten Garagen im Zusammenhang mit der Insolvenz des Organisators. In beiden Fällen konnte sich keine Veränderung der Nutzwerte/Mietwerte der im Wohnungseigentum stehenden Objekte ergeben, denn für die Grundfläche selbst ist weder ein Nutzwert noch ein Mietwert anzusetzen und für Garagenräume käme dies nur in Betracht, wenn an ihnen Wohnungseigentum begründet würde oder Zubehörwohnungseigentum iSd § 1 Abs 2 WEG geschaffen werden soll. Nach den Feststellungen wurde aber das Grundstück von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile übernommen und ist durch die Zuschreibung allen Miteigentümern zugewachsen, ohne daß sich der Nutzwert/Mietwert der in ihrem Sondereigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten dadurch ändern könnte. Auch die Garagen, deren Nutzung vorerst vertraglich der später in Konkurs geratenen Organisatorin im Wege eines Bestandrechtes vorbehalten blieb, wurden vom Masseverwalter der Gemeinschaft der Eigentümer gegen eine anteilige Ablösezahlung überlassen, ohne daß es zur einstimmigen vertraglichen Regelung der Begründung von Wohnungs- oder Zubehörwohnungseigentum an den einzelnen Garagen gekommen wäre. Diesbezügliche Einigungsversuche scheiterten am Widerstand einzelner Miteigentümer. Damit können aber die der Miteigentumsgemeinschaft überlassenen Garagenräume nichts anderes als allgemeine Teile der Liegenschaft sein, die bei einer Nutzwert(Mietwert)festsetzung ohnedies außer Betracht bleiben müßten, denen also kein Nutzwert/Mietwert zugeordnet werden dürfte (vgl MietSlg 40.628/14 ua). Die Revisionsrekurswerber haben verkannt, daß keine den im § 3 Abs 2 WEG umschriebenen Fällen vergleichbaren Umstände eingetreten sind, die ein Abgehen von der nach dem WEG 1948 vorgenommenen Parifizierung rechtfertigen könnten. Sie gestehen selbst zu, daß es nicht möglich sei, die "zugewachsenen" acht Garagenräume den Eigentumswohnungen "zuzuordnen". Die von ihnen aufgeworfene Frage nach der Entwirrung der durch Zuschreibung eines Grundstückes und Übernahme der Garagenbauten entstandenen Lage ist dahin zu beantworten, daß die Garagen als allgemeine Teile der Liegenschaft von den Mit- und Wohnungseigentümern oder deren bestelltem Verwalter weiter so zu bewirtschaften sind, daß im Rahmen der ordentlichen Verwaltung diese allgemeinen Teile der Liegenschaft durch Einräumung von Bestand- oder anderen Rechten verwertet und die daraus erzielten Einkünfte allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zugute kommen, wie es auch wäre, wenn etwa als allgemeine Teile der Liegenschaft geltende Mauerflächen zu Werbezwecken etc vermietet würden. Die Festsetzung der Jahresmietwerte für das Jahr 1914 hätte nicht anders erfolgen dürfen, wäre schon damals auf dem zur Zeit der Entscheidung der Mietkommission ohnedies noch im Gutsbestand befindlichen Grundstück der Garagenbau vorhanden gewesen, eine Widmung oder Vereinbarung in Ansehung der Garagen als Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehörwohnungseigentum aber ausgeblieben. Solange nicht alle Mit- und Wohnungseigentümer eine neue Vereinbarung treffen, zu deren Abschluß sie nicht verhalten werden können, wird es dabei bleiben, daß die Garagen als allgemeine Teile der Liegenschaft im Miteigentum der

Teilhaber bleiben und von ihnen zu verwalten sind, ohne daß sich an den Nutzwerten/Mietwerten der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten und an den dadurch bestimmten Anteilen an der gemeinschaftlichen Liegenschaft etwas ändert.

Der Antrag der Mit- und Wohnungseigentümer, die 1977 den Verwalter mit der Einbringung des Antrages auf Neufestsetzung der Nutzwerte/Mietwerte betrauten oder sein Vorgehen in der Folge genehmigten und daher wirksam durch ihn und damit auch durch den eingeschrittenen Notar vertreten wurden, ist daher ohne Rechtsirrtum nach sachlicher Prüfung seiner Berechtigung abgewiesen worden.

Kosten, die nach § 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG ersetzt werden könnten, wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E27761

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00001.92.1217.000

Dokumentnummer

JJT_19911217_OGH0002_0050OB00001_9200000_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