jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/3/15 5Ob21/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.03.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Wohnungseigentumssache der Antragsteller 1. Christine DE R***, im Haushalt tätig, 2. Dr. Philippe DE R***, Angestellter, beide Scheibelreitergasse 7, 1190 Wien, beide vertreten durch Dr. Udo Kaiser, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Hans S***, Facharzt, und 2. Dr. Jutta S***, Fachärztin, beide Scheibelreitergasse 7, 1190 Wien, beide vertreten durch Dr. Friedrich Doschek, Rechtsanwalt in Wien, 3. Dipl. Ing. Peter I***, Kaufmann, 4. Miroslava I***, im Haushalt tätig, beide Scheibelreitergasse 7, 1190 Wien, und 5. G*** A***

L*** A***, Bauernmarkt 2, 1010 Wien,

wegen Festsetzung der Nutzwerte, infolge Revisionsrekurses der ersten und des zweiten Antragstellers sowie des ersten und der zweiten Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 29. Oktober 1987, GZ 41 R 141/87-34, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 23. Dezember 1986, GZ 5 Msch 45/85-28, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revisionsrekurse werden zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die antragstellenden Ehegatten sind mit je 159/1531, die Ehegatten Dr. Hans S*** (Erstantragsgegner) und Dr. Jutta S*** (Zweitantragsgegnerin) mit je 289/1531, die Ehegatten Dipl. Ing. Peter I*** (Drittantragsgegner) und Miroslava I*** (Viertantragsgegnerin) mit je 196/1531 und die G*** A*** L*** A*** mit den restlichen

243/1531 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1213 KG Grinzing. Auf dieser Liegenschaft Scheibelreitergasse 7 in 1190 Wien wurde auf Grund der Baubewilligung vom 7. Mai 1979 ein Wohnhaus mit vier Wohneinheiten und eine über eine Abfahrt von der Gasse her erreichbare unterirdische Garage mit fünf Kraftfahrzeugabstellplätzen errichtet. Drei Wohneinheiten erstrecken sich nach Reihenhausbauweise über durch eigene Stiegenhäuser verbundene drei Geschoße (Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß), die vierte Wohneinheit (D) liegt über den drei Reihenhauswohnungen (A, B und C) im Dachgeschoß und ist über ein eigenes vom Keller in das zweite Obergeschoß führendes Stiegenhaus erreichbar. Die Miteigentümer sind sich einig, daß an allen vier Wohneinheiten Wohnungseigentum begründet werden soll; uneins sind sie darüber, ob im Sinne des § 1 Abs 2 WEG mit der selbständigen Wohnung B der antragstellenden Ehegatten ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug und mit den

selbständigen Wohnungen A bis D je ein Hausgarten im Wohnungseigentum stehen soll und wie die deutliche Abgrenzung der einzelnen Hausgärten verlaufen soll. Am 20. Mai 1983 brachten die Antragsteller bei der Zentralen Schlichtungsstelle den Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung von Wohnungseigentum ein und gingen davon aus, daß mit ihrer Wohnung B auch ein Autoabstellplatz (3) und eine Gartenfläche von 250 m2, mit der Wohnung A (S***) zwei Abstellplätze (1 und 2) und eine Gartenfläche von 431 m2, mit der Wohnung C ein Autoabstellplatz (4) und eine Gartenfläche von 293 m2 und mit der Wohnung D ein Autoabstellplatz (5) und eine Gartenfläche von 181 m2 im Wohnungseigentum stehen sollen. Als wegen der Meinungsverschiedenheiten das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluß gelangt war, riefen die Antragsteller am 6. September 1985 das Gericht an (§ 26 Abs 3 WEG und § 40 Abs 2 MRG).

Das Erstgericht setzte die Nutzwerte aller vier Wohneinheiten ohne Berücksichtigung von Wohnungseigentum an Hausgärten und der Wohnung B der Antragsteller ohne Berücksichtigung von verbundenem Wohnungseigentum an einem Garagenstellplatz wie folgt fest:

Wohneinheit A (Wohnungsnutzfläche 157,19 m2) 192

Wohneinheit B (Wohnungsnutzfläche 154,10 m2) 168

Wohneinheit C (Wohnungsnutzfläche 157,90 m2) 229

Wohneinheit D (Wohnungsnutzfläche 178,14 m2) 222

Garten 1.052 m2 im Miteigentum 105

Summe der Nutzwerte aller Wohnungen 916

Das Erstgericht stellte im wesentlichen fest, daß die Antragsteller vom Grundeigentümer am 15. Dezember 1978 je 159/1531 Anteile der Liegenschaft kauften. Im Vertrag ist von der Begründung von Wohnungseigentum an bestimmten Flächen oder Baulichkeiten nicht die Rede. Der Kaufpreis bestand aus den Grundkosten. Die Möglichkeit, einen Garagenplatz zu kaufen, haben die Antragsteller nicht verwirklicht. Am 14. Mai 1979 kauften der Drittantragsgegner und die Viertantragsgegnerin von der "H***"

Bau-Gesellschaft m.b.H. je 196/1531 Anteile der Liegenschaft und am 16. September 1980 der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin je 289/1531 Anteile. Nachdem der Plan, die "Penthouse"-Wohneinheit D in zwei selbständige Wohnungen zu teilen, am Widerstand der Antragsteller, des Drittantragsgegners und der Viertantragsgegnerin gescheitert war, erwarb die Fünftantragsgegnerin zu den am 5. Mai 1983 gekauften 163/1531 Anteilen die restlichen 80/1531 Anteile an der Liegenschaft und hält daher als Miteigentümer nun 243/1531 Anteile. Vom Verkäufer war den Erwerbern mit Ausnahme der Fünftantragsgegnerin ein "Eigengarten" zugesagt. Schon bald nach dem Bezug der Wohnungen im Jahr 1981 kam es über die Grenzziehung im Garten zu Streit. Der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin verlangten zur Teilung der Gartenfläche eine Grenzziehung in Verlängerung der Wohnungstrennwände der Wohnungen A bis C normal zur Südfront der Baulichkeit. Die Antragsteller gaben sich damit nicht zufrieden, weil sie dann hinter dem Haus nur 116,9 m2 und vor dem Haus 26,76 m2 Gartenfläche zur Nutzung bekämen. Sie forderten eine Grenzziehung, nach der die Gartenfläche im Verhältnis der Eigentumsanteile aufgeteilt werde, so daß sie gemeinsam rund 256 m2, der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin gemeinsam rund 466 m2, der Drittantragsgegner und die Viertantragsgegnerin gemeinsam rund 316 m2 und die Fünftantragsgegnerin den Vorgarten vor dem Eingang zu ihrem Stiegenhaus von 12,5 m2 zur ausschließlichen Nutzung und Verfügung erhalten. Der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin haben gmeinsam zwei, der Drittantragsgegner und die Viertantragsgegnerin gemeinsam einen und die Fünftantragsgegnerin zwei Garagenplätze erworben.

Das Erstgericht beurteilte diesen Sachverhalt rechtlich dahin, daß die Festsetzung der Nutzwerte auf der Grundlage der materiellen Rechtslage vorzunehmen sei. Die Wohnungseigentumsorganisatorin "H***" Bau-Gesellschaft m.b.H. habe niemand schriftlich die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt, sie habe aber den Käufern insgesamt mehr Fläche an "Eigengarten" versprochen, als nach der Bauführung zur Verfügung steht. Die Fünftantragsgegnerin habe der Begründung von Wohnungseigentum an Hausgärten nicht zugestimmt. Wenn auch ihr keine Gartenbenützung eingeräumt wurde, so stehe das Fehlen einer materiellrechtlichen Einigung der Begründung von Zubehörwohnungseigentum (§ 1 Abs 2 WEG) an Hausgärten im Wege, doch sei der "Garten" mit dem der Fläche von

1.052,04 m2 entsprechenden Nutzwert von 105 (= 0,1 je m2) gesondert auszuweisen, weil er nicht im allgemeinen Miteigentum steht sondern den einzelnen Wohnungseigentümern "verschieden große Anteile im ideellen Miteigentum" zugewiesen werden sollten.

Das Rekursgericht gab den Rekursen der Antragsteller sowie des Erstantragsgegners und der Zweitantragsgegnerin teilweise Folge, bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluß, soweit die Nutzwerte der Wohnungseinheit A mit 192, der Wohnungseinheit B mit 168, der Wohnungseinheit C mit 229 und der Wohnungseinheit D mit 222 festgesetzt und daher bei der Wohnung der Antragsteller kein Zuschlag für einen Abstellplatz in der Garage und bei den Wohnungen A bis D kein Zuschlag für einen Hausgarten vorgenommen wurde, und änderte die Entscheidung des Erstgerichtes nur insoweit ab, als es keine Festsetzung eines Nutzwertes für die Gartenflächen vornahm und den Gesamtnutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten mit der Summe der Nutzwerte von

192 + 168 + 229 + 222 = 811 errechnete. Das Rekursgericht als letzte Tatsacheninstanz ging von der unbekämpft gebliebenen Feststellung des Erstgerichtes aus, daß die Antragsteller die ihnen gebotene Möglichkeit des "Ankaufes eines Garagenanteils" nicht nutzten und daher eine Vereinbarung aller Miteigentümer vorlag, wonach als Zubehörwohnungseigentum der Wohnung A zwei, der Wohnung C ein und der Wohnung D zwei Abstellplätze in der Tiefgarage zuzuordnen sind. Es hielt insoweit den Rekurs der Antragsteller, daß auch ihrer Wohnung B ein Garagenabstellplatz zukomme, für unberechtigt und gab auch den Rekursanträgen nicht statt, den Nutzwert der Wohnungen mit Berücksichtigung eines im Zubehörwohnungseigentum stehenden Hausgartenanteils (wobei die Vorstellung der Rekurswerber über die Abgrenzung der Teilflächen auseinandergehen) festzusetzen. Denn ohne die verweigerte Einwilligung der Fünftantragsgegnerin könne eine Zuordnung von Hausgärten zu den einzelnen Wohnungen nicht erfolgen. Einigkeit der Miteigentümer der Liegenschaft bestehe nur, daß an den Wohnungen Wohnungseigentum begründet und mit diesen Wohnungseigentum an den Kraftfahrzeugabstellplätzen verbunden werde. Im Verfahren zur Festsetzung der Nutzwerte könne in Ermangelung einer materiellen Rechtsgrundlage zur Zeit der Entscheidung eine rechtsgestaltende Anordnung über die Nutzung des Gartens nicht ergehen. Der Garten bleibe allgemeiner Teil der Liegenschaft und bei Festsetzung der Nutzwerte unberücksichtigt. Die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten betrage 811 und nicht 916. Gegen diesen Sachbeschluß des Rekursgerichtes wenden sich die Revisionsrekurse der Antragsteller, die eine Abänderung dahin anstreben, daß ihrer Wohnung B ein Kraftfahrzeugabstellplatz zugeordnet und dementsprechend der Nutzwert richtiggestellt wird, sowie des Erstantragsgegners und der Zweitantragsgegnerin, die bei der Nutzwertfestsetzung die Festlegung der Grenzlinien zwischen den Gartenflächen der Liegenschaft in Verlängerung der "Häusergrenze" jeweils im rechten Winkel zur vorderen und hinteren Grundstücksgrenze verlangen.

In ihren Revisionsrekursbeantwortungen beantragen die Antragsteller, der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin sowie die Fünftantragsgegnerin, den Rechtsmitteln des Gegners nicht stattzugeben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurse sind unzulässig.

Nach der die kurz danach mit BGBl. 1983/135 erfolgte Neuordnung der Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Gerichtes zweiter Instanz (ausdrückliche Abkehr von JB 56 neu) vorwegnehmenden Anordnung des § 37 Abs 3 Z 18 MRG, die nach § 26 Abs 2 WEG in diesem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 1 WEG gilt, ist, soweit ein erstrichterlicher Sachbeschluß bestätigt worden ist, dagegen ein Rekurs nur zulässig, wenn ihn das Rekursgericht für zulässig erklärt hat, weil die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung ist. Einen solchen Ausspruch enthält die angefochtene Entscheidung nicht. Der Fall einer "unechten Bestätigung" im Sinne des § 37 Abs 3 Z 18 letzter Halbsatz (vgl. § 502 Abs 3 Satz 2 und § 528 Abs 1 Z 1 ZPO idF ZVNov BGBl. 1983/135) liegt nicht vor. Ein Rekurs gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz ist, soweit der erstgerichtliche Sachbeschluß bestätigt wurde, in Ermangelung eines (nicht nachtragbaren) Zulassungsausspruches ausgeschlossen (Würth-Zingher MRG2, Anm. 61 zu § 37; Würth in Korinek-Krejci HBzMRG 538 f; MietSlg. 37.531; 37.532; 38.561; 38.562). Mit dem Revisionsrekurs könnte daher nur der abändernde Teil des Sachbeschlusses des Rekursgerichtes angefochten werden, weil dafür im § 37 Abs 3 Z 18 MRG keine weitere Voraussetzung gefordert wird, nicht aber der bestätigende Teil.

Beachtet man die Vorschriften für die Festsetzung des Nutzwertes

durch das Gericht als Erfordernis für die Begründung von

Wohnungseigentum, zu dessen Erwerb ein solcher Anteil an der Liegenschaft gehalten werden muß, der dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (oder sonstigen Räumlichkeit wie etwa selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist = § 1 Abs 1 WEG) zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht = Mindestanteil (§ 3 Abs 1 WEG), so ergibt sich, daß sich die Revisionsrekurswerber nur gegen den bestätigenden Teil des Sachbeschlusses wenden: An Hausgärten und Abstellplätzen für höchstens zwei Kraftfahrzeuge je selbständiger Wohnung kann Wohnungseigentum nicht selbständig sondern nur als Zubehör mit Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten begründet werden; das Zubehör ist in die Nutzfläche nicht einzubeziehen sondern kann bei der Nutzwertberechnung nur als Zuschlag Berücksichtigung finden (Meinhart, WEG, 60). Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist nämlich nach § 5 Abs 1 WEG aus deren Nutzfläche und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen. Nach § 6 Abs 1 WEG ist die Nutzfläche die Bodenfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit. Kellerräume, die nicht nach ihrer Ausstattung für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche ebensowenig zu berücksichtigen wie die im § 1 Abs 2 WEG sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen (also etwa Hausgärten oder Garagenabstellplätze). Die Festsetzung eines Nutzwertes für Hausgartenflächen kann nicht stattfinden; die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft kann nur durch Zusammenzählung der für die einzelnen Wohnungen (hier A bis D) festgesetzten Nutzwerte ermittelt werden, sonst stünde der Verbücherung des Wohnungseigentums entgegen, daß keiner der Miteigentümer den nach § 3 Abs 1 WEG erforderlichen Mindestanteil hätte.

Das Rekursgericht hat den erstrichterlichen Sachbeschluß bestätigt, soweit die Nutzwerte der Wohnungseinheiten A bis D festgesetzt wurden, und dabei in Übereinstimmung mit dem Erstgericht zugrunde gelegt, daß ein Zuschlag wegen eines Zubehörwohnungseigentums der Antragsteller an einem Abstellplatz deshalb nicht vorzunehmen ist, weil eine der materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung (MietSlg. 37.658/19) fehle, und daß auch Zuschläge wegen Zubehörwohnungseigentums an Hausgartenflächen mangels einer Übereinkunft der Liegenschaftseigentümer über die Begründung von Wohnungseigentum an den Gartenflächen und deren räumliche Abgrenzung nicht gerechtfertigt sind.

Das Rekursgericht hat den gegen den Sachbeschluß des Erstgerichtes erhobenen Rekursen nicht etwa zum Nachteil der Rekurswerber Folge gegeben, sondern die Festsetzung der Nutzwerte der vier Wohnungen bestätigt und nur die nach dem Gesetz nicht zulässige Festsetzung eines selbständigen Nutzwertes für die Gartenfläche der Liegenschaft

ausgeschaltet. Dies änderte aber an der Entscheidung nichts, daß der Nutzwert der Wohnung A mit 192, der Wohnung B mit 168, der Wohnung C mit 229 und der Wohnung D mit 222 festgesetzt und daher die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen der Liegenschaft 811 beträgt.

Die Revisionsrekurse bekämpfen aber nicht die Ausschaltung der Nutzwertfestsetzung für die Gartenfläche, sondern den die Nutzwerte der Wohnungen betreffenden bestätigenden Teil des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses, der mangels Rechtsmittelzulassung keiner weiteren Anfechtung unterliegt.

Anmerkung

E13802

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00021.88.0315.000

Dokumentnummer

JJT_19880315_OGH0002_0050OB00021_8800000_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