jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/4/30 5Ob22/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.04.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Klinger und Dr.Schlosser als Richter in der Rechtssache der antragstellenden Parteien 1.) Dr.Franz A, Rechtsanwalt, Kirchberg am Wagram 155, 2.) Hanna B, Hausfrau, wohnhaft ebendort, vertreten durch den Erstantragsteller, wider die Antragsgegner 1.) Dr.Kurt C, Kaufmann, Wien 1., Stubenring 20, 2.) Gabriele C, wohnhaft ebendort,

3.) Helga di D, Hausfrau, Kitzbühel, Lebenbergweg 26, 4.) Walter E, Kaufmann, Kitzbühel, Lebenbergweg 26, 5.) Johann F, Kaufmann, Heidenreichstein, die Erst- bis Fünftantragsgegner vertreten durch Dr.Gerhard Zanier, Rechtsanwalt in Kitzbühel, 6.) Anneliese G, Hausfrau, Kitzbühel, Lebenbergweg 28, vertreten durch Dr.Klaus Reisch, Rechtsanwalt in Kitzbühel, 7.) Dietlinde H, Wien 9., Rooseveltplatz 12, vertreten durch Dr.Karl Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, 8.) Johann I, München, Schwedenstraße 4, 9.) Dr.Marietta I, ebendort, wegen Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 ff.J 1975, infolge der Revisionsrekurse der Antragsteller und der Sechstantragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 9.November 1984, GZ.2 a R 210/84- 52, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 27. Dezember 1983, GZ.Msch 15/80-42, abgeändert wurde, folgenden Beschluß gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird Folge gegeben. Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird eine nach Verfahrensergänzung zu fällende neue Entscheidung aufgetragen.

Die Sechstantragsgegnerin wird mit ihrem Revisionsrekurs auf die vorstehende Entscheidung verwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 522 II KG Kitzbühel-Land, auf welcher der Erstantragsgegner, der zunächst der Alleineigentümer dieser Liegenschaft war, das Wohnhaus Kitzbühel, Lebenbergweg 28, mit 9 Wohnungen errichtet hat.

Mit Beschluß des Erstgerichtes vom 8.11.1972, Msch 20/72-2, wurden auf Antrag des Erstantragsgegners, ausgehend von dem ursprünglichen Bauplan (auf Grund dessen die Stadtgemeinde Kitzbühel als Baubehörde am 16.5.1972 die Baubewilligung erteilt hatte) und der Aufstellung des Planverfassers Zivilingenieur Dipl.Ing.K, wonach das Haus 11 Wohnungen aufweisen sollte, die auf den 1.8.1914 bezogenen Jahresmietwerte dieser Wohnungen im Sinne des § 2 J 1948 mit insgesamt 9.640 Kronen festgesetzt.

Mit Beschluß des Erstgerichtes vom 3.1.1977, Msch 16/76-2, wurden auf Antrag der Erst-, Dritt-, Viert- und Siebentantragsgegner - inzwischen hatte die Stadtgemeinde Kitzbühel als Baubehörde am 1.4.1975 auf Grund von Auswechslungsplänen die Benützungsbewilligung erteilt -, ausgehend von der Aufstellung des Zivilingenieurs

Dipl.Ing.K, die Jahresmietwerte der in ihrem Bestand veränderten Wohnungen top.Nr.1, 4/5, 7/8 und 10 neu festgesetzt; die Jahresmietwerte der Wohnungen top.Nr.2, 3, 6, 9 und 11 sowie die Gesamtsumme der Jahresmietwerte der nunmehr 9 Wohnungen blieben gleich.

Die Dritt- bis Neuntantragsgegner kauften vom Erstantragsgegner jene Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die nach den vorerwähnten Parifizierungsbeschlüssen erforderlich waren, um Wohnungseigentum an den Wohnungen top.Nr.1 (Siebentantragsgegnerin), 2 (Fünftantragsgegner), 4/5

(Viertantragsgegner), 7/8 (Drittantragsgegnerin), 9 (Acht- und Neuntantragsgegner als Eheleute) und 11 (Sechstantragsgegnerin) zu erwerben.

Die Antragsteller kauften jene Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die nach den vorerwähnten Parifizierungsbeschlüssen erforderlich waren, um (Ehegatten-)Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr.6 zu erwerben, von Maria L, die diese Anteile zu dem genannten Zweck vom Erstantragsgegner gekauft hatte. Der Erstantragsgegner behielt vorerst jene Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die nach den vorerwähnten Parifizierungsbeschlüssen erforderlich waren, um Wohnungseigentum an den Wohnungen top.Nr.3 und 10 zu erwerben, verkaufte dann aber 200/9640 Anteile der im Parifizierungsbeschluß vom 3.1.1977 für die Wohnung top.Nr.10 vorgesehenen 2440/9640 Anteile an die Zweitantragsgegnerin, die 'seinerzeit' selbständiges Wohnungseigentum an der im vorgenannten Parifizierungsbeschluß in die (Dachgeschoß-)Wohnung top.Nr.10 einbezogenen Hauswartwohnung im Ergeschoß (richtig: Kellergeschoß) erwerben sollte.

An der Liegenschaft wurde bisher Wohnungseigentum nicht begründet; es liegt lediglich der Entwurf eines Wohnungseigentumsvertrages vor. Am 8.2.1977 klagten die Antragsteller die Siebentantragsgegnerin zu C 121/77 des Erstgerichtes auf Räumung des im Keller befindlichen PKW-Abstellplatzes Nr.7 mit der Behauptung, daß dieser Abstellplatz zu der von ihnen von Maria L erworbenen künftigen Eigentumswohnung top.Nr.6

gehöre. Die Siebentantragsgegnerin beantragte Klageabweisung, weil der strittige Abstellplatz nach der rechtskräftigen Parifizierung ihr zustehe.

Am 18.2.1977 beantragten die Antragsteller beim Erstgericht bezüglich der gegenständlichen Liegenschaft die Nutzwertfestsetzung gemäß §§ 3 ff.J 1975, weil die bisherigen Parifizierungsbeschlüsse zufolge der übergangsbestimmung des § 29 Abs.1 J 1975 nicht mehr anwendbar seien, worauf der Räumungsstreit bis zur rechtskräftigen Beendigung des Nutzwertfestsetzungsverfahrens unterbrochen wurde. Im ersten Rechtsgang setzte das Erstgericht mit Beschluß vom 19.1.1979, ON 21, die Nutzwerte der Wohnungen top.Nr.1, 2, 3, 4/5, 6, 7/8, 9, 10 und 11

mit 932 sowie die Nutzwerte der als 'Gästewohnung top.Nr.10 a im Untergeschoß' bezeichneten Hauswartwohnung und der als 'abgetrennte Kellerräume top.Nr.10 b im Untergeschoß' bezeichneten PKW-Abstellplätze Nr.8 bis 11 mit 61, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft also mit 993 fest.

Nachdem dieser Beschluß zufolge der Rekurse der Antragsteller (die sich gegen die Nutzwertfestsetzung für die Hauswartwohnung und die PKW-Abstellplätze Nr.8 bis 11 gewendet hatten) und des Erstantragsgegners (der sich unter anderem gegen die vom Gutachten des Gerichtssachverständigen abweichende Zuordnung der PKW-Abstellplätze zu den einzelnen Wohnungen gewendet hatte) vom Rekursgericht aufgehoben worden war (Entscheidung vom 29.2.1980, ON 26), hielt das Erstgericht mit Beschluß vom 27.12.1983, ON 42, an der Nutzwertfestsetzung für die Wohnungen top.Nr.1, 2, 3, 4/5, 6, 7/8, 9, 10 und 11 mit insgesamt 932 und an der Zuordnung der PKW-Abstellplätze zu den einzelnen Wohnungen fest, während es für die Hauswartwohnung und die PKW-Abstellplätze Nr.8 bis 11 keine Nutzwerte mehr festsetzte. Es führte aus:

Die Feststellungen der Nutzwerte gründe sich, soweit im folgenden nicht etwas anderes angegeben werde, auf das unbedenkliche Gutachten des Gerichtssachverständigen Dipl.Ing.M. Abweichend vom Gutachten seien die den Wohnungen top.Nr.2, 6, 7/8 und 9 zugeordneten PKW-Abstellplätze festgelegt worden; hiebei sei dem Antrag der Antragsteller gefolgt worden, die sich (offenbar zu ergänzen: mit den Antragsgegnern; siehe AS 141 f, und 150) über die Zuteilung der Abstellplätze wie im Beschluß ON 21 einig gewesen seien. Hinsichtlich der Siebentantragsgegnerin sei dieselbe Zuweisung des Garagenabstellplatzes (Nr.1) wie bisher erfolgt, weil dieser im Kaufvertrag mit dem Erstantragsgegner vom 25.9.1973 kein bestimmter Abstellplatz zugewiesen worden sei, sodaß sie auch keinen Anspruch auf einen von ihr gewünschten Abstellplatz habe.

Die PKW-Abstellplätze Nr.8 bis 11 seien den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zugeordnet worden. Nach § 1 Abs.1 J 1975 könne Wohnungseigentum an einer selbständigen Wohnung und an einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit begründet werden. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehörten unter anderem selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet sei. Hingegen könne an den zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmten einzelnen Abstellflächen in oder außerhalb der verbauten Fläche einer Liegenschaft, die nicht überwiegend zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet sei, nur nach Maßgabe des § 1 Abs.2 J 1975 das Wohnungseigentum als 'Zubehör' einer selbständigen Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit erworben werden. Diese Abstellflächen seien im Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit als 'werterhöhender Zuschlag' zu berücksichtigen (§ 5 Abs.1 J 1975). Eine gesonderte Nutzwertfeststellung unterbleibe. Werde an einer solchen Abstellfläche wie im vorliegenden Fall ein 'Zubehör-Wohnungseigentum' nach § 1 Abs.2 J 1975

nicht erworben, so finde die Abstellfläche im Nutzwert der Liegenschaft keinen Niederschlag. Die PKW-Abstellplätze seien jeweils mit ihrem Quadratmeterwert als werterhöhender Zuschlag zur Wohnung berücksichtigt worden.

Ebenso sei die im Gutachten als Gästewohnung top.Nr.10 a bzw. Hausbesorgerwohnung bezeichnete Wohnung den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zuzuordnen gewesen. Daß es sich bei dieser Wohnung von Anfang an um eine Hauswartwohnung gehandelt habe, ergebe sich eindeutig aus den im Akt erliegenden Plänen. In den ältesten im Akt erliegenden Plänen, und zwar in den dem Baubescheid der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 16.5.1972 beigeschlossenen Plänen, seien diese Räume nicht als Hauswartwohnung, sondern als Hauskeller, Trockenraum, Schiraum und Waschküche bezeichnet. Aus dieser Bezeichnung gehe hervor, daß diese Räume zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören sollten. Bereits im nächstfolgenden Plan, der der Stadtgemeinde Kitzbühel vorgelegt und in den Bescheid vom 1.4.1975 (Kollaudierungsbescheid) aufgenommen worden sei, werde von diesen Räumlichkeiten als Hauswartwohnung gesprochen. In den einzelnen Kaufverträgen mit den Miteigentümern der Liegenschaft sei niemals von einer Hauswartwohnung die Rede. Gesprochen werde von einer Hauswartwohnung noch im Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages (ohne Datum), in dem die 'Hauswartwohnung' der Wohnung top.Nr.10 zugerechnet worden sei. Auch daraus gehe eindeutig hervor, daß es sich bei dieser Wohnung um eine Hauswartwohnung gehandelt habe. Insbesondere gäben jedoch die Sechst-, Siebent- und Achtantragsgegner übereinstimmend an, daß der Erstantragsgegner bei den Kaufgesprächen teilweise von selbst auf eine Hauswartwohnung zu sprechen gekommen sei, teilweise über Nachfrage der einzelnen Wohnungseigentumsbewerber zugesagt habe, daß eine Hauswartwohnung vorhanden sei. Auch der Gatte der ehemaligen Miteigentümerin der Liegenschaft Paul L habe erklärte, er habe durch Befragung des Erstantragsgegners erfahren, daß ein Hausmeister für das Objekt vorgesehen sei und dieser bereits im Kellergeschoß wohne. Auch der Siebentantragsgegnerin sei anläßlich der Besichtigung der Baulichkeit eine Hausmeisterin vorgestellt worden. Der bauausführende Architekt Dipl.Ing.K habe angegeben, daß der Erstantragsgegner immer dann, wenn von diesen Räumlichkeiten gesprochen worden sei, den Begriff 'Hauswartwohnung' verwendet habe. Selbst der Erstantragsgegner habe zugeben müssen, daß in der Wohnung top.Nr.10 a eine gewisse Frau N, verehelichte O, gewohnt habe, die als Bedienerin für die Wohnung top.Nr.10 angestellt gewesen sei und auch den Stiegenaufgang sowie den Hauseingang gereinigt habe. Der Ehegatte der Frau O habe ebenfalls in dieser Wohnung gewohnt, auf Kosten aller Miteigentümer den Garten in Ordnung gehalten und im Winter Schnee geschaufelt. Während im Beschluß vom 8.11.1972, Msch 20/72-2, eine Hauswartwohnung nicht erwähnt werde und die als Trockenraum, Schiraum, Waschküche und Hauskeller bezeichneten Räumlichkeiten der Wohnung top.Nr.10 zugeschlagen würden, scheine im Beschluß vom 3.1.1977, Msch 16/76-2, plötzlich als Anhängsel der Wohnung top.Nr.10 wieder der Begriff Hauswartwohnung auf. Wenn auch in den einzelnen Kaufverträgen mit den Miteigentümern von einer Hauswartwohnung nicht die Rede sei, könne auf Grund der obigen Beweismittel doch die Feststellung getroffen werden, daß von allem Anfang an eine Hauswartwohnung für das gegenständliche Objekt vorgesehen gewesen sei. Gemäß § 1 Abs.3 J 1975 könne an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienten, oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehe, Wohnungseigentum nicht bestehen. Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zähle auch eine Hausbesorgerwohnung.

Die Hausbesorgerwohnung stehe daher im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer und scheide für die Nutzflächenberechnung aus. Das Rekursgericht gab den Rekursen der Erst- und Sechstantragsgegner nicht Folge, änderte den erstgerichtlichen Beschluß aber infolge Rekurses der Siebentantragsgegnerin im Sinne der

Antragsabweisung ab und sprach aus, daß der Wert des Beschwerdegegenstandes, über den es entschieden habe, 300.000 S übersteige. Es führte aus:

1.) Zum Rekurs des Erstantragsgegners:

Unter den Rekursgründen der unrichtigen Tatsachenfeststellung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung bekämpfe der Rekurswerber den erstgerichtlichen Beschluß insoweit, als abweichend vom Gutachten des Gerichtssachverständigen Dipl.Ing.M die den Wohnungen top.Nr.2, 6, 7/8

und 9 zugeordneten PKW-Abstellplätze festgelegt und die Gästewohnung top.Nr.10 a als Hausmeisterwohnung sowie die Kelleräume top.Nr.10 b den allgemeinen Liegenschaftsteilen zugeordnet worden seien. Dazu sei wie folgt Stellung zu nehmen:

Soweit der Rekurswerber die vom Gutachten des Dipl.Ing.M abweichende Zuordnung der PKW-Abstellplätze zu den Wohnungen top.Nr.2, 6, 7/8 und 9 bekämpfe, sei der Rekurs inhaltsleer geblieben, sodaß auf ihn nicht weiter einzugehen gewesen sei.

Die Zuordnung der Gästewohnung top.Nr.10 a zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft hänge davon ab, ob diese Wohneinheit zufolge rechtsgeschäftlicher oder tatsächlicher Zweckbestimmung als Hausbesorgerwohnung gewidmet sei. In diesem Sinne habe das Rekursgericht bereits in seinem Aufhebungsbeschluß vom 29.2.1980 die Ansicht vertreten, daß mangels einer Regelung in den Kaufverträgen zur Beurteilung dieser Frage auf andere Beweismittel (Pläne, Baubeschreibungen, Bauakt) zurückzugreifen sei. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes handle es sich bei der Gästewohnung top.Nr.10 a um jene Räumlichkeiten, die in den ursprünglichen Plänen, welche dem Baubescheid der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 16.5.1982 zugrundegelegen seien, als Hauskeller, Trockenraum, Schiraum und Waschküche bezeichnet gewesen seien. Schon daraus gehe unzweifelhaft hervor, daß diese Räumlichkeiten ihrer Zweckbestimmung nach der allgemeinen Benützung dienen sollen. An allgemeinen Teilen der Liegenschaft könne jedoch Wohnungseigentum nicht begründet werden (§ 1 Abs.3 J 1975). Das Erstgericht habe weiter festgestellt, daß auf Grund einer Vereinbarung des Wohnungseigentumsorganisators (Erstantragsgegners) mit den übrigen Wohnungseigentumsbewerbern ein Hausbesorger für das gegenständliche Haus vorgesehen worden sei und daß die vorgenannten Räumlichkeiten im Kellergeschoß tatsächlich als Hauswartwohnung gedient hätten. Abgesehen davon, daß die diesbezügliche Beweiswürdigung des Erstgerichtes unbedenklich sei, seien die Feststellungen des Erstgerichtes im gegenständlichen Verfahren einer Überprüfung durch das Rekursgericht entzogen.

§ 56 Z 3 des am 1.1.1982 in Kraft getretenen Mietrechtsgesetzes habe eine Änderung der verfahrensrechtlichen Bestimmungen des § 26 Abs.2 und 3 J 1975 gebracht. Für den Bereich des J 1975 fehle zwar eine ausdrückliche übergangsbestimmung für im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG anhängige Verfahren, wie sie § 48 MRG in Mietrechtsangelegenheiten vorsehe, doch sei die übergangsbestimmung des § 48 MRG analog auch auf das J 1975

anzuwenden (5 Ob 25/83, 5 Ob 58/83). Auch auf die gegenständlichen Rekurse seien daher die Bestimmungen der ZPO mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt anzuwenden (§ 26 Abs.2 Z 3 J 1975). Demnach könnten aber die erstgerichtlichen Tatsachenfeststellungen nicht mit Rekurs angefochten werden.

Gehe man aber von der Zweckbestimmung der die top.Nr.10 a bildenden Räumlichkeiten als Hausbesorgerwohnung aus, dann sei es dem Rekurswerber als Wohnungseigentumsorganisator verwehrt, diese Wohnung gegen den Willen der übrigen Miteigentümer eigenmächtig als Gästewohnung umzuwidmen. Die Hausbesorgerwohnung stehe vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer und scheide für die Nutzflächenberechnung aus (Zingher, MG 18 , 256;

Faistenberger-Barta-Call, J 1975, Rdz 10 zu § 6). Die vom Rekurswerber vorgenommene Unterscheidung zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen vermöge an der Zugehörigkeit der Hausbesorgerwohnung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft nichts zu ändern.

Was die Kellerräume top.Nr.10 b anlange, so habe das Rekursgericht bereits in seinem Aufhebungsbeschluß vom 29.2.1980 dargelegt, daß nach § 1 Abs.1 J 1975 Wohnungseigentum an einer selbständigen Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit begründet werden könne. Zu diesen sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gehörten unter anderem auch selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft

errichtet sei. Hingegen könne an den zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmten einzelnen Abstellflächen (Abstellplätzen) in oder außerhalb der verbauten Fläche einer Liegenschaft, die nicht überwiegend zum Abstellen von Kraftzeugen gewidmet sei, nur nach Maßgabe des § 1 Abs.2 J 1975 das Wohnungseigentum als 'Zubehör' einer selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit erworben werden. Diese Abstellflächen seien im Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit als 'werterhöhender Zuschlag' zu berücksichtigen (§ 5 Abs.1 J 1975); eine gesonderte Nutzwertfestsetzung unterbleibe. Werde an einer solchen Abstellfläche ein 'Zubehör-Wohnungseigentum' nach § 1 Abs.2 J 1975 nicht erworben, so finde diese Abstellfläche im Nutzwert der Liegenschaft keinen Niederschlag. Diese Abstellfläche sei 'verfügbar' und könne von der Mehrheit der Miteigentümer vermietet werden (§ 14 Abs.1 Z 7 J 1975), wobei aber der Bedarf der Miteigentümer, die Wohnungseigentümer seien, vorrangig zu berücksichtigen sei (§ 15 Abs.1 Z 7 J 1975; Ausschußbericht zu § 1 J 1975 bei Meinhart, J 1975,57). Da ein Wohnhaus, in welchem sich eine Tiefgarage befinde, keine Baulichkeit sei, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet sei, sei also nach dem Wortlaut des Gesetzes die selbständige Begründung von Wohnungseigentum an Abstellflächen in der Tiefgarage eines Wohnhauses nicht möglich (Faistenberger-Barta-Call, J 1975,52). Solche Abstellplätze könnten nach § 1 Abs.2 J 1975 nur als Zubehör mit selbständigen Wohnungen im Wohnungseigentum stehen, und zwar höchstens zwei Abstellplätze je selbständiger Wohnung. Den Darlegungen im Aufhebungsbeschluß sei beizufügen, daß auch der Umstand, daß der Rekurswerber die im Kellergeschoß befindlichen PKW-Abstellplätze Nr.8 bis 11 mit Mauern aus Schalsteinen umgeben und somit deutlich abgegrenzt habe, die Begründung von Wohnungseigentum an der so gebildeten Räumlichkeit top.Nr.10 b nicht zulasse. Gemäß § 1 Abs.1 J 1975

sei die Begründung von Wohnungseigentum unter anderem an deutlich abgegrenzten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit möglich, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend zu diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet sei. Nach Faistenberger-Barta-Call, J 1975, Rdz 34 und 35 zu § 1 sei diese gesetzliche Bestimmung sinnvollerweise dahingehend zu interpretieren, daß die Liegenschaft wenigstens überwiegend zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen müsse. Für die Wertung des Begriffes 'überwiegend' unterbreiteten Faistenberger-Barta-Call wohl Lösungsvorschläge, ohne sich jedoch auf eine bestimmte Lösung festzulegen. Zu einem unhaltbaren und den Sinn des § 1 Abs.1 J 1975 geradezu ins Gegenteil verkehrenden Ergebnis würde man aber gelangen, wollte man - wie der Rekurswerber - auf die Nutzfläche der Abstellplätze im Verhältnis zur Nutzfläche der Wohneinheiten abstellen. Bei einer Wertung des Begriffes 'überwiegend' sei sinnvollerweise von der Bedeutung der Liegenschaftsteile auszugehen und könnten die in der Tiefgarage eines Wohnhauses befindlichen Abstellplätze unabhängig von deren Nutzfläche wohl nur als Akzessorien der Wohneinheiten angesehen werden. Danach liege aber auch kein Fall einer 'Sammelgarage' vor, worunter solche Abstellplätze zu verstehen seien, die nicht als Akzessorien von Wohneinheiten zu gelten hätten.

Da die mit den Nummern 8 bis 11 bezeichneten Abstellflächen in der Tiefgarage nach den Feststellungen des Erstgerichtes keinen bestimmten Wohnungen zugeordnet worden seien, gehörten diese Flächen zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und hätten daher im Nutzwert keinen Niederschlag zu finden.

2.) Zum Rekurs der Sechstantragsgegnerin:

Die Rekurswerberin fühle sich dadurch beschwert, daß bei Bestimmung des Nutzwertes und Mindestanteils ihrer Wohnung top.Nr.11 lediglich eine PKW-Abstellfläche im Ausmaß von 13,75 m 2 anstatt von 25,09 m 2

zugrundegelegt worden sei. Dem sei zu entgegnen:

Wie sich aus dem Kaufvertrag zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator (Erstantragsgegner) und der Rekurswerberin vom 16.4.1974 ergebe, sei mit dem Erwerb der 840/9640 Anteile an der Liegenschaft EZ 522 II KG Kitzbühel-Land die Wohnung top.Nr.11 und ein nicht näher bestimmter Garagenplatz im Ausmaß von 25,09 m 2 verbunden. Entgegen dieser Zusage und der ursprünglichen Planung wiesen die Abstellplätze nach der tatsächlichen Bauausführung jedoch nur eine Nutzfläche von je 13,75 m 2 auf. Eine Nutzwertfestsetzung im Sinne der §§ 3 ff. J 1975 könne nur hinsichtlich von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten samt Akzessorien in ihrer tatsächlichen Gestaltung stattfinden. Die Nichteinhaltung vertraglicher Zusicherungen seitens des Wohnungseigentumsorganisators ziehe allenfalls Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers nach sich, könne aber im außerstreitigen Verfahren zur Festsetzung der Nutzwerte keine Berücksichtigung finden.

3.) Zum Rekurs der Siebentantragsgegnerin:

Soweit die Rekurswerberin im Rahmen der Beweisrüge die Negativfeststellung des Erstgerichtes bekämpfe, daß ihr

seitens des Wohnungseigentumsorganisators ein bestimmter KFZ-Abstellplatz nicht zugeordnet worden sei, werde auf die Ausführungen zum Rekurs des Erstantragsgegners verwiesen, wonach eine Bekämpfung der erstgerichtlichen Beweiswürdigung mit Rekurs gemäß § 26 Abs.2 Z 3 J 1975 nicht zulässig sei.

Auf der Grundlage der erstgerichtlichen Feststellungen sei jedoch die Zuordnung des PKW-Abstellplatzes Nr.1 zur Wohnung top.Nr.1 im Verfahren zur Feststellung der Nutzwerte nicht zulässig. Dieser Umstand sei aus Anlaß der Rechtsrüge wahrzunehmen gewesen:

Im Verfahren zur Nutzwertfestsetzung sei als Vorfrage zu klären, welche Vereinbarungen die Miteigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber über den Umfang der Teile der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum begründet werden solle, geschlossen hätten; für die Aufteilung und topographische Gliederung der Baulichkeit sowie für die Zuordnung einzelner Räume (einschließlich der Akzessorien) sei die durch Vereinbarungen geschaffene materielle Rechtslage maßgebend (MietSlg.30.555/43, 31.520/42, 32.477, 32.478/42). Lasse sich wie im gegenständlichen Fall eine Vereinbarung über die Zuordnung eines bestimmten Abstellplatzes zu einer Wohnung nicht feststellen, so stelle dies ein Parifizierungshindernis dar. Im Parifizierungsverfahren sei das Vorliegen eines gültigen Titels zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich (§ 2 Abs.2 J 1975) und habe dieser die Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten genau zu bezeichnen. Der als Zubehör zur Wohnung anzusehende Autoabstellplatz sei bei Festsetzung des Nutzwertes der Wohnung als werterhöhender Zuschlag zu berücksichtigen und müsse daher genau bezeichnet sein. Mangels Zuordnung eines bestimmten Abstellplatzes zur Wohnung top.Nr.1 sei eine Bestimmung des zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteils (§ 3 Abs.1 J 1975) nicht möglich. Zwischen den Antragstellern einerseits und der Rekurswerberin andererseits behänge zwar zu C 121/77 des Erstgerichtes ein Rechtsstreit betreffend den strittigen Autoabstellplatz Nr.7. Das Verfahren sei jedoch unterbrochen worden, sodaß eine Abklärung der Vorfrage, wem dieser Autoabstellplatz zugeordnet worden sei, noch nicht erfolgt sei. Im Verfahren zur Festsetzung der Nutzwerte sei gemäß § 26 Abs.2 Z 6 J 1975 eine Verweisung auf den Rechtsweg nicht zulässig. Das aufgezeigte Parifizierungshindernis habe zur Folge, daß der Antrag der Antragsteller auf Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 ff.J 1975 zur Gänze abzuweisen sei.

Gegen den abändernden Beschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse der Antragsteller und der Sechstantragsgegnerin. Die Antragsteller beantragen die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses. Die Sechstantragsgegnerin strebt die Abänderung des angefochtenen Beschlusses dahin an, daß bei der Festsetzung des Nutzwertes der Wohnung top.Nr.11 eine PKW-Abstellfläche von 25,09 m 2 berücksichtigt und die Gesamtnutzwertfestsetzung darauf eingestellt werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig (§ 26 Abs.2 Z 3 J 1975 idF vor dem Mietrechtsgesetz; §§ 502 Abs.4 Z 2, 528 Abs.2 ZPO idF der Zivilverfahrensnovelle 1983) und berechtigt; die Sechstantragsgegnerin ist mit ihrem Revisionsrekurs auf die Entscheidung über den Revisionsrekurs der Antragsteller zu verweisen.

1.) Zum Revisionsrekurs der Antragsteller:

Grundlage der Nutzwertfestsetzung gemäß §§ 3 ff., 26 Abs.1 Z 1 J 1975 ist die der jeweiligen materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung; der Außerstreitrichter (die Schlichtungsstelle: § 26 Abs.3 J 1975) hat diese Rechtslage von Amts wegen als Vorfrage zu prüfen (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 3 J mwN;

Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht 86; siehe auch Faistenberger-Barta-Call, J 1975,110 und 822;

offenbar noch aM Meinhart, J 1975,68 f. unter Berufung auf die zu § 2 J 1948 ergangenen Entscheidungen SZ 31/138 und MietSlg.27.560);

eine Verweisung der Parteien des Nutzwertfestsetzungsverfahrens auf den streitigen Rechtsweg ist nicht zulässig (§ 26 Abs.2 Z 6 J 1975 in der hier noch anzuwendenden Fassung vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes; ebenso § 26 Abs.2 J 1975 neue Fassung in Verbindung mit § 37 Abs.3 Z 20 MRG). Der Oberste Gerichtshof pflichtet daher der von den Antragstellern insoweit ausdrücklich unbekämpft gelassenen Rechtsansicht des Rekursgerichtes bei (ebenso schon die vom Rekursgericht zitierten Entscheidungen des LG für ZRS Wien MietSlg.30.555/43, 32.477 und 32.478/42 sowie seither MietSlg.33.457/33, 33.458, 34.526 f.).

Hinsichtlich der Frage, von der Zuordnung welchen PKW-Abstellplatzes zur Wohnung top.Nr.1 im gegenständlichen

Nutzwertfestsetzungsverfahren auszugehen ist, vermag der Oberste Gerichtshof weder der Auffassung der Antragsteller, daß diese Frage schon jetzt im Sinne des Erstgerichtes zu beantworten sei, noch der Meinung des Rekursgerichtes, daß der Nutzwertfestsetzungsantrag wegen der auf Grund der bisherigen erstgerichtlichen Feststellungen gegebenen Unlösbarkeit dieser Frage abzuweisen sei, beizutreten. Das Erstgericht stützt die Zuordnung des PKW-Abstellplatzes Nr.1 zur Wohnung top.Nr.1 auf das Nutzwertgutachten des Gerichtssachverständigen, der seinerseits diese Zuteilung offenbar lediglich auf Grund der aus den Bauplänen ersichtlichen Numerierung der Abstellplätze vornahm, sowie darauf, daß im Kaufvertrag zwischen dem Erstantragsgegner und der Sienbentantragsgegnerin vom 25.9.1973 kein bestimmter Abstellplatz genannt wird. (Daß zu der von der Siebentantragsgegnerin im Wohnungseigentum zu erwerbenden Wohnung überhaupt ein - nicht näher bezeichneter - PKW-Abstellplatz im Keller als Zubehör-Wohnungseigentum gehören sollte, ergibt sich aus dem im Kaufvertrag zitierten Parifizierungsbeschluß vom 8.11.1972.) Daß die bisherigen erstgerichtlichen Feststellungen für diese Zuordnung nicht hinreichen, hat das Rekursgericht richtig erkannt. Die Siebentantragsgegnerin hat nämlich in erster Instanz vorgebracht, daß sie der Aufteilung der Garagenplätze gemäß dem im ersten Rechtsgang gefaßten Nutzwertfestsetzungsbeschluß nie zugestimmt und daß ihr der Erstantragsgegner den Garagenplatz Nr.7 zugesagt und zugewiesen habe (AS 179; siehe auch die Aussage der Siebentantragsgegnerin AS 182 f.);

Feststellungen dazu fehlen. Die Protokollierung, 'die Parteien' seien hinsichtlich einer Aufteilung der Garagenplätze gemäß dem im ersten Rechtsgang gefaßten Nutzwertfestsetzungsbeschluß einig (AS 141 f. und 150), erfolgte nach der Aktenlage bei Tagsatzungen, bei denen die Siebentantragsgegnerin weder anwesend noch vertreten war. Die Siebentantragsgegnerin hat allerdings gegen den ihr nach der Aktenlage zugestellten Nutzwertfeststellungsbeschluß im ersten Rechtsgang nicht rekurriert, sodaß eine konkludente Zustimmung zu der darin ausgesprochenen Zuteilung des Abstellplatzes Nr.1 im Sinne der Entscheidung MietSlg.31.518 vorliegen könnte (siehe dazu auch Würth aaO Rdz 8

zu § 1 J). Der Erstantragsgegner hat die in seinem Schreiben an die Miteigentümer der Liegenschaft vom 20.12.1983 enthaltene Zuweisung der Abstellplätze, nach welcher der Siebentantragsgegnerin der Abstellplatz Nr.1

zustehen sollte, als Vergleichsvorschlag bezeichnet (AS 187). Die Antragsteller vertraten den Standpunkt, daß der Erstantragsgegner den Abstellplatz Nr.7 ihrer Rechtsvorgängerin Maria L zugesagt habe (Antwortschreiben des Erstantragsgegners an Paul L vom 15.12.1972 auf das Schreiben des Paul L an den Erstantragsgegner vom 5.12.1972) und sie deren Rechte übertragen erhalten hätten. Auch dazu fehlen Feststellungen. Das kann aber mit Rücksicht auf das Verbot einer Verweisung der Parteien auf den Rechtsweg und auf die Pflicht zur amtswegigen Beurteilung der materiellen Rechtslage als Vorfrage nicht zur Abweisung des Nutzwertfestsetzungsantrages, sondern nur zum Auftrag an das Erstgericht führen, die zu der Vorfragenbeurteilung notwendigen weiteren Feststellungen zu treffen. Sollte sich im fortgesetzen Verfahren nach Verbreiterung der Entscheidungsgrundlage herausstellen, daß der Erstantragsgegner die Zuordnung des Abstellplatzes Nr.7 als Zubehör-Wohnungseigentum sowohl Maria L hinsichtlich der Wohnung top.Nr.6 als auch der Siebentantragsgegnerin hinsichtlich der Wohnung top.Nr.1 zugesagt, Maria L die Rechte aus dieser Zusage auf die Antragsteller übertragen und die Siebentantragsgegnerin sich auch nicht in der Folge mit der Zuweisung des Abstellplatzes Nr.1

zufriedengegeben hat, so wäre rechtlich folgendes zu erwägen: Der Umstand, daß der in den Kaufverträgen mit den Wohnungseigentumsbewerbern als Zubehör-Wohnungseigentum jeweils erwähnte PKW-Abstellplatz im Keller nicht mit der ihm in den Bauplänen zugeteilten Nummer bezeichnet wurde, macht die Zusage des Erstantragsgegners als Wohnungseigentumsorganisators nicht unverbindlich, sondern hat lediglich gemäß § 906 ABGB zur Folge, daß dem Erstantragsgegner die Wahl zusteht (von der er, ist sie einmal getroffen, nicht mehr allein abgehen kann; vgl. dazu Koziol-Welser 6 I 173), welchen der mehreren im Keller in Betracht kommenden Abstellplätze er den einzelnen Wohnungseigentumsbewerbern zuteilt. Darauf, welche der beiden obligatorisch verbindlichen Zusagen zuerst gemacht wurde - nämlich die Zusage an Maria L oder die Zusage an die Siebentantragsgegnerin -, kommt es entgegen der Ansicht der Antragsteller nicht an; dieser Zeitpunkt wäre nur im Falle einer sachenrechtlichen Zuordnung bedeutsam, die aber mangels Verbücherung des Wohnungseigentums noch nicht stattgefunden hat (vgl. dazu Würth aaO Rdz 7 zu § 1 J). Im Hinblick auf die Erzwingbarkeit der Einhaltung einer Zusage des Wohnungseigentumsorganisators nach §§ 23, 25 J 1975 wäre jedoch entscheidend, ob sich die Antragsteller auf die schriftliche Zusage eines bestimmt bezeichneten Abstellplatzes berufen können, während der Siebentantragsgegnerin die Zuteilung eines bestimmt bezeichneten Abstellplatzes nur mündlich zugesagt worden ist (vgl. dazu Würth aaO Rdz 3 zu § 3 J und hinsichtlich der

Bestimmtheitsanforderungen an eine Zusage im Sinne des § 23 Abs.1 J 1975 in JBl.1979,64). Bei gleichartigen Zusagen wäre die für das Nutzwertfestsetzungsverfahren maßgebende materielle Rechtslage nach den Grundsätzen der Doppelveräußerung zu beurteilen (Würth aaO Rdz 3 zu § 3 J und Rdz 8 zu § 1 J sowie in JBl.1979,67; 5 Ob 84/83).

Da aber - wie bereits ausgeführt - eine sachenrechtliche Zuordnung nach der Aktenlage bisher mangels Verbücherung des Wohnungseigentums noch nicht stattgefunden hat, brächten diese Grundsätze hier keine Lösung. Erst in einem solchen Fall dürfte der Außerstreitrichter, um zur Nutzwertfestsetzung zu gelangen, die ihm angemessen erscheinende Zuordnung selbst vornehmen.

Da die Nutzwertfestsetzung hinsichtlich aller als Wohnungseigentums-Objekte in Betracht kommenden Objekte einer Liegenschaft zu erfolgen hat und die Summe der Nutzwerte anzuführen ist (Würth aaO Rdz 2 zu § 3 J), waren die Beschlüsse der Vorinstanzen zur Gänze aufzuheben und es war dem Erstgericht eine neue Beschlußfassung nach Verfahrensergänzung hinsichtlich der ganzen Liegenschaft aufzutragen.

2.) Zum Revisionsrekurs der Sechstantragsgegnerin:

Soweit sich die Sechstantragsgegnerin gegen die sofortige und gänzliche Abweisung des Nutzwertfestsetzungsantrages wendet und rügt, daß das Rekursgericht, wenn es schon eine Behebung von Mängeln für erforderlich erachtet habe, nicht mit einer Aufhebung und Zurückverweisung zur Verfahrensergänzung vorgegangen sei, kann sie auf die vorstehenden Ausführungen zum Revisionsrekurs der Antragsteller verwiesen werden.

Soweit sich die Sechstantragsgegnerin dadurch für beschwert ansieht, daß mit ihrer Wohnung nicht ein PKW-Abstellplatz im vertraglichen Ausmaß von 25,09 m 2 und mit entsprechend höherem Teilnutzwert verbunden worden sei, ist ihr Revisionsrekurs nicht berechtigt:

Es ist zwar richtig, daß in dem Punkt 2 des zwischen dem Erstantragsgegner und der Sechstantragsgegnerin am 16.4.1974 abgeschlossenen Kaufvertrages, der die Beschreibung der von der Sechstantragsgegnerin zu erwerbenden Eigentumswohnung top.Nr.11 enthält, von einem PKW-Abstellplatz (Garagenplatz) im Ausmaß von 25,09 m 2 die Rede ist. Laut Punkt 1 des Kaufvertrages erfolgte die Parifizierung dieser Eigentumswohnung mit Beschluß des Erstgerichtes vom 8.11.1972, Msch 20/72-2. In diesem Beschluß wird gleichfalls ein PKW-Abstellplatz im Keller (25,09 m 2) als Zubehör-Wohnungseigentum der Wohnung top.Nr.11 bezeichnet. Dasselbe gilt aber auch für die Wohnungen top.Nr.1 bis 6, 8 und 9; bei der Wohnung top.Nr.7 sind zwei PKW-Abstellplätze im Keller (50,18 m 2), bei der Wohnung top.Nr.10 sind drei PKW-Abstellplätze im Keller (75,27 m 2) angeführt. Ein Vergleich mit den Bauplänen, die dem Parifizierungsbeschluß zugrundelagen und auf die auch Punkt 5 des Kaufvertrages Bezug nimmt, ergibt jedoch, daß die einzelnen PKW-Abstellplätze von vornherein nur etwa halb so groß vorgesehen waren. Abstellplätze von der im Parifizierungsbeschluß genannten Größe und Anzahl könnten im Kellergeschoß gar nicht untergebracht werden. Schon daraus ist ersichtlich, daß der Sechstantragsgegnerin in Wahrheit ein PKW-Abstellplatz in der Größe, wie sie ihn jetzt verlangt, von Anfang an nicht zustehen sollte. Darüber hinaus nahm die Sechstantragsgegnerin laut Punkt 4 des Kaufvertrages zur Kenntnis, daß auf Grund von Abweichungen im Gesamtkonzept des Baues, die aber nicht die kaufgegenständlichen Anteile und die kaufgegenständliche Wohnung betreffen, eine Änderung der gesamten Parifizierung notwendig sein könnte, und erteilte ihre Einwilligung in eine allenfalls erforderlich werdende Berichtigung der Gesamtparifizierung zufolge dieser Änderungen. Zweifel an der Größe des zur Wohnung top.Nr.11 gehörenden Abstellplatzes Nr.14 können dadurch, daß das Erstgericht in seinem Beschluß nur dessen topographische Nummernbezeichnung und nicht auch dessen Flächenausmaß nannte, nicht entstehen.

3.) Zu den im Rekurs des Erstantragsgegners gegen den erstgerichtlichen Beschluß enthaltenen Ausführungen:

Da die Festsetzung der Nutzwerte in einem zwar nur über (Verfahrens-)Antrag einzuleitenden, aber im übrigen jeder Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenen amtswegigen Verfahren zu erfolgen hat (Würth aaO Rdz 2

zu § 3 J), sieht sich der Oberste Gerichtshof veranlaßt, auch zu den im Rekurs des Erstantragsgegners gegen den erstgerichtlichen Beschluß enthaltenen, bereits vom Rekursgericht behandelten Ausführungen wie folgt Stellung zu nehmen:

Was die Zuordnung der PKW-Abstellplätze im Keller zu den einzelnen Wohnungen betrifft, so kann auf die Darlegungen zum Revisionsrekurs der Antragsteller verwiesen werden.

Hinsichtlich der Zuordnung der Hausbesorgerwohnung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, an denen

Wohnungseigentum nicht begründet werden kann und in bezug auf welche ein Nutzwert nicht festzusetzen ist, ist der auf Grund der getroffenen Feststellungen rechtlich unbedenklichen Auffassung der Vorinstanzen vollinhaltlich zuzustimmen.

In Ansehung der Frage, ob das im Gutachten des Gerichtssachverständigen als 'Privatgarage Dr.P top.Nr.10 b' und im erstgerichtlichen Beschluß im ersten Rechtsgang ON 21 als 'abgetrennte Kellerräume top.Nr.10 b' bezeichnete Objekt im gegenständlichen Nutzwertfestsetzungsverfahren als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt im Sinne des § 1 Abs.1 J 1975 zu behandeln und dafür ein eigener Teilnutzwert festzusetzen ist, hält der Oberste Gerichtshof die Sache für noch nicht spruchreif. Die Vorinstanzen haben zwar auf Grund der bisherigen Feststellungen richtig erkannt, daß die PKW-Abstellplätze Nr.8 bis 11 weder als deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist (selbständige Wohnungseigentumsobjekte im Sinne des § 1 Abs.1 J 1975), noch als Abstellplätze für höchstens zwei Kraftfahrzeuge der Wohnung top.Nr.10 (welcher bereits die Abstellplätze Nr.12 und 13 zugeordnet sind), die von der Liegenschaftsgrenze, den allgemein zugänglichen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen selbständigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind (Zubehör-Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs.2 J 1975), beurteilt werden können. Das hat aber nicht zwangsläufig zur Folge, daß die PKW-Abstellplätze Nr.8 bis 11 zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören, für die ein Nutzwert nicht festzusetzen ist. Es bleibt vielmehr zu prüfen, ob diese Abstellplätze infolge ihrer baulichen Abtrennung von der Gemeinschaftsgarage (d.h. von den allgemein benützten Teilen dieser Garage und den Zubehör-Wohnungseigentum bildenden Abstellplätzen) einen Garagenraum als selbständig in sich geschlossenen Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen im Sinne des § 1 Abs.1 J 1975 bilden (vgl. dazu Würth aaO Rdz 4 zu § 1 J mwN). Dem stünde nicht entgegen, daß in den (durch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 überholten) Parifizierungsbeschlüssen bei der Wohnung top.Nr.10 drei bzw. sechs PKW-Abstellplätze als Zubehör-Wohnungseigentum aufscheinen und die nach dem Ergebnis des im ersten Rechtsgang am 27.9.1978 durchgeführten Lokalaugenscheins vorhanden gewesene bauliche Abtrennung der Abstellplätze Nr.8 bis 11 von der Gemeinschaftsgarage (deren Beschaffenheit im Hinblick auf das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit nach allen Seiten - Würth aaO Rdz 3 zu § 1 J - noch näher festzustellen wäre) weder im ursprünglichen Bauplan (der dem Parifizierungsbeschluß vom 8.11.1972 zugrundelag) noch im Auswechslungsplan (der dem Parifizierungsbeschluß vom 3.1.1977 zugrundelag) eingezeichnet ist. Zu untersuchen wäre allerdings, ob diese Abtrennung und die dadurch zum Ausdruck gebrachte Widmung zugunsten des Erstantragsgegners, wie sie in dem dem Nutzwertgutachten des Gerichtssachverständigen beigeschlossenen Plan ihren Niederschlag findet, im Einverständnis mit den übrigen Miteigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern erfolgte und ob sich der Erstantragsgegner den zum Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an dem Garagenraum erforderlichen Mindestanteil an der Liegenschaft vorbehalten hat (vgl. MietSlg.32.473, MietSlg.XXXIII/15). Der Vollständigkeit halber sei schließlich noch darauf hingewiesen, daß eine Widmung der abgetrennten Kellerräume top.Nr.10 b zu anderen als Kraftfahrzeug-Abstellzwecken (siehe dazu ua die diesbezüglich nicht eindeutigen Ergebnisse des Lokalaugenscheins sowie die im Schreiben des Erstantragsgegners vom 20.12.1983 auf S.3

enthaltene Bemerkung, er müsse seine Garagenplätze in Abstellräume umwandeln) deren Eignung als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt beseitigen könnte, weil dafür nur solche Räume (Gebäude) in Betracht kommen, denen die Verkehrsauffassung selbständige wirtschaftliche Bedeutung zuerkennt (Würth aaO Rdz 3 zu § 1 J).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Anmerkung

E05768

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00022.85.0430.000

Dokumentnummer

JJT_19850430_OGH0002_0050OB00022_8500000_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