

TE OGH 1965/2/18 5Ob31/65

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.02.1965

Norm

Mietengesetz §12 (5)

Wohnungseigentumsgesetz §2

Kopf

SZ 38/30

Spruch

Die Regelung des § 12 (5) MG. ist sinngemäß auch auf Neuparifizierungen nach§ 2 WEG. anzuwenden

Entscheidung vom 18. Februar 1965, 5 Ob 31/65

I. Instanz: Bezirksgericht Krems an der Donau; II. Instanz:

Kreisgericht Krems an der Donau

Text

Sämtliche Antragsteller und Antragsgegner wohnen im Haus X. Auf Grund eines Antrages der sechstantragstellenden Partei vom 21. März 1957 wurden die Jahresmietzinse 1914 der Objekte des Hauses X., an jenen Wohnungseigentum begründet werden sollte, mit Beschluß des Erstgerichtes vom 22. März 1957 gemäß § 2 WEG. mit insgesamt 5900 Kronen festgesetzt.

Am 20. Jänner 1959 langte beim Erstgericht neuerdings ein Antrag der sechstantragstellenden Partei auf Festsetzung der Jahresmietzinse 1914 für das angeführte Haus mit der Begründung ein, daß sich die Ausmaße der zu entrichteten Wohnungen geändert haben. Das Erstgericht setzte mit Beschluß vom 16. Februar 1959 die Jahresmietwerte 1914 der Objekte des Hauses X. mit insgesamt 5951.97 Kronen fest.

Mit dem vorliegenden Antrag vom 7. Februar 1963 begehren die antragstellenden Parteien gemäß§ 2 WEG. abermals eine Neufestsetzung der Jahresmietwerte 1914 für die einzelnen Objekte des Hauses X. Sie stützen sich darauf, daß durch bauliche Veränderungen die Ausmaße der Wohnungen von den vorgelegenen Bauplänen abweichen und daß bezüglich der Wohnung des Sechstantragsgegners dadurch eine Widmungsänderung eingetreten sei, daß sie in einen Kosmetiksalon umgewandelt worden sei.

Das Erstgericht bejahte seine Zuständigkeit und setzte die Jahresmietwerte 1914 der einzelnen Objekte des gegenständlichen Hauses neu fest. Seine Begründung läßt sich dahin zusammenfassen, daß die Festsetzung der Jahresmietzinse am 22. März 1957 auf Grund der Einreichungspläne und am 16. Februar 1959 auf Grund der Auswechslungspläne des Architekten Franz K. erfolgt sei. Bei der Ausführung des Baues haben sich für die einzelnen Eigentumswohnungen von den Plänen abweichende Ausmaße in der Natur ergeben, so daß sich die tatsächlichen Voraussetzungen gegenüber den Entscheidungen vom 22. März 1957 und 16. Februar 1959 geändert haben. Der nachträglichen Änderung des Sachverhaltes stehe die Rechtskraft der angeführten Entscheidungen nicht entgegen; die

geänderten Flächenausmaße der Eigentumswohnungen rechtfertigen vielmehr eine Neufestsetzung der Jahresmietwerte 1914. Hingegen greife eine Neubewertung der Wohnung des Sechstantragsgegners aus dem Grunde einer Widmungsänderung nicht Platz, da von Anfang an die Absicht des Erstantragsgegners (eines Arztes) bestanden habe, sich im Hochparterre des Hauses Räume für Wohnzwecke, für eine Ordination und für eine Kosmetik zu beschaffen. Zur Durchführung seines Vorhabens habe er seinen Schwiegervater, den Sechstantragsgegner, als Strohmann für eine zweite Wohnung herangezogen. Darin liege aber keine Sachverhaltsänderung, so daß die Rechtskraft der Entscheidung (vom 16. Februar 1959) einer Neufestsetzung des Jahresmietzinses 1914 entgegenstehe.

Das Rekursgericht hob infolge Rekurses der antragstellenden Parteien den erstgerichtlichen Beschluß auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es sprach ferner aus, daß eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliege (§ 32 (2) MG.). Zunächst sei zu prüfen, ob alle Wohnungseigentumswerber am seinerzeitigen Verfahren beteiligt und gehörig vertreten gewesen seien, so daß ein rechtskräftiger Beschluß vorliege. Aber selbst für den Fall, daß eine rechtskräftige Entscheidung bestehe, rechtfertigen geänderte Verhältnisse eine vollständige Neufestsetzung der Jahresmietwerte 1914 unter Berücksichtigung aller Umstände, die für seine Festsetzung maßgebend seien; da die Antragsgegner die Richtigkeit des Gutachtens des Gebietsbauamtes hinsichtlich der Bewertung bestritten hätten und damit die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich geworden sei, bedürfe das Verfahren einer Ergänzung.

Der Oberste Gerichtshof gab dem vom Erst- und Sechstantragsgegner eingebrachten Rekurs gegen die Entscheidung der zweiten Instanz nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Die Rekurswerber bringen vor, daß nach Festlegung der Miteigentumsanteile im Vertrag zur Begründung des Wohnungseigentums auf Grund einer vorausgehenden Entscheidung des Gerichtes über den Jahresmietwert 1914 und nach der darauffolgenden Verbücherung der Miteigentumsanteile eine Neufestsetzung des Jahresmietzinses 1914 nicht mehr zulässig sei. Ein Antrag mit dem Endzweck, die bereits verbücherten Eigentumsanteile abzuändern, sei im ordentlichen Rechtsweg geltend zu machen.

Damit zeigen die Rekurswerber keine zu ihren Gunsten sprechenden rechtlichen Gesichtspunkte auf. Die Festsetzung der Jahresmietzinse 1914, deren Höhe nicht feststeht, für die Ermittlung der Mindestanteile der Wohnungseigentümer obliegt gemäß § 2 WEG. und Art. II Z. 1 der Mietengesetznovelle 1955, BGBl. Nr. 241/1955, auf Grund eines Antrages dem Gericht im Verfahren nach den §§ 24 ff. MG. Ein der Kognition des Außerstreitrichters unterliegender Antrag auf Festsetzung der Jahresmietzinse 1914 im Sinne des § 2 WEG. infolge einer von den Bauplänen abweichenden Bauführung wurde auch gestellt.

Nach § 2 WEG. darf der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers nicht kleiner sein als es dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (des Geschäftsraumes) für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen (Geschäftsräume) der Liegenschaft für 1914 entspricht. Fehlt ein Jahresmietzins 1914 oder steht seine Höhe nicht fest, so hat das Gericht einen Jahresmietwert festzusetzen, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde.

Schon der Gesetzestext des § 2 WEG. schließt bei der Begründung des Wohnungseigentums für den Fall, daß die Ausführung des Baues von den eingereichten Plänen abweichende Räume mit sich bringt, eine Neufestsetzung der Jahresmietzinse 1914 der einzelnen Objekte des Hauses nicht aus, gleichgültig, ob die Ergebnisse einer früheren Parifizierung, die andere räumliche Verhältnisse zum Gegenstand hatte, bereits verbüchert wurden oder nicht.

Daß die Bestimmung des § 2 WEG. zwingendes Recht enthält, dem auch die grundbücherliche Einverleibung nicht entgegensteht, ergibt sich auch aus dem Bericht und Antrag des Justizausschusses zu § 2 WEG. (676 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, V. GP., S. 2). Danach besteht eine wesentliche Voraussetzung für die Einräumung des Wohnungseigentums darin, daß der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers in einem Ausmaß festgesetzt wird, das dem Verhältnis des Nutzungswertes der betreffenden Wohnung zu dem gesamten Nutzungswert aller Wohnungen des Hauses entspricht Durch die Einräumung des Wohnungseigentums in einem dem § 2 WEG. widersprechenden Verhältnis würden die Anteile der übrigen Miteigentümer entwertet, wenn der Wohnungseigentümer zwar die wertvolle Wohnung, aber nicht den entsprechenden Liegenschaftsanteil erwerben

würde; dadurch würden die auf den übrigen Miteigentumsanteilen sichergestellten Hypothekargläubiger an ihren Rechten geschädigt. Auch könnte die Einrichtung des Wohnungseigentums zu Spekulationszwecken mißbraucht werden.

Ebenso bejaht das Schrifttum (Zingher, Das Mietengesetz[13], S. 176 letzter Abs., S. 177 1. Abs.; Jensik, Miteigentum - Wohnungseigentum, S. 61 letzter Abs.; Hofmann, Das Wohnungseigentum in seiner praktischen Durchführung, Immob.-Ztg. 1962, S. 68 1. Abs.) bei einer Änderung des Sachverhaltes die Möglichkeit einer neuen Antragstellung gemäß § 2 WEG.

Der Oberste Gerichtshof hält daher an der von ihm vertretenen Auffassung (SZ. XXX 21, MietSlg. Nr. 7609) fest, daß eine Änderung des Sachverhaltes die Stellung eines neuen Antrages nach § 2 WEG. selbst dann nicht ausschließt, wenn bereits eine Verbücherung der Miteigentumsanteile erfolgt ist.

Es war nun im Sinne der Rekursausführungen zu prüfen, ob eine Widmungsänderung des Objektes eine Neufestsetzung des Jahresmietzinses 1914 nach sich zieht.

Dies muß aber verneint werden. Die Bestimmung des § 2 WEG. führt als Berechnungsgrundlage den Jahresmietzins 1914 ein und ordnet an, daß in Ermangelung des Jahresmietzinses 1914 das Gericht auf Antrag einen Jahresmietwert festzusetzen hat, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde. Daraus ergibt sich, daß auch die für den Jahresmietzins 1914 maßgebenden Umstände des Mietengesetzes sinngemäß heranzuziehen sind. Das kommt auch im Bericht und Antrag des Justizausschusses zu § 2 WEG. (676 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, V. GP.) zum Ausdruck. Danach sieht das Gesetz als Maßstab für die Ermittlung des Mindestmiteigentumsanteiles den Jahresmietzins 1914 vor, da dieser auf leichte Weise festgestellt werden kann oder bereits feststeht (vgl. hiezu auch Borotha, Das Wohnungseigentumsgesetz, S. 17/18, Jensik, Miteigentum - Wohnungseigentum, S. 59 letzter Abs. S. 60). Der Jahresmietzins 1914 im Sinne des § 2 (1) lit. a MG. kann aber gemäß § 12 (5) nur, wenn der Mietgegenstand in seinem Bestande geändert wird, neu festgesetzt werden. Unter Änderungen im Bestande eines Mietgegenstandes im Sinne des § 12 (5) MG. können, wie sich bereits aus dem Ausschlußbericht zur Mietengesetznovelle 1929 (veröffentlicht bei Hesse, Das Mietengesetz, Manz 1929, S. 161 1. Abs.) ergibt, nur solche verstanden werden, die sich auf den Umfang des Bestandgegenstandes (Vergrößerung oder Verkleinerung des Objektes) beziehen. Die gleiche Auffassung teilt auch das Schrifttum (Sternberg, Das Mietengesetz[4], S. 522, Swoboda, Kommentar zum Mitengesetz[2], S. 282 vorletzter Abs., Zingher, Das Mietengesetz[13], S. 40 zu § 12 MG. Punkt 6 lit. c) und hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (MietSlg. Nr. 15.202). Die Regelung des § 12 (5) MG. ist sinngemäß auch auf Neuparifizierungen nach § 2 WEG, anzuwenden.

Diesfalls soll neben der Wohnung und der Ordination des Arztes Kosmetik in den Wohnräumen des Sechstantragstellers betrieben werden, ohne daß außerhalb der Räume bauliche Veränderungen durchgeführt werden. Eine gegenteilige Behauptung haben die Parteien nicht aufgestellt. Die aufgezeigte Widmungsänderung allein hat aber noch nicht eine Neufestsetzung der Jahresmietzinse 1914 zu Folge.

Da aber, soweit es sich um die Änderung des Umfanges des Bestandgegenstandes handelt, der Jahresmietzins 1914 im Sinne des § 2 WEG., der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde, noch nicht für alle Wohnungen hinreichend klargestellt ist, ist die Sache noch nicht spruchreif und mußte dem Rekurs der Erfolg versagt bleiben.

Anmerkung

Z38030

Schlagworte

Änderung des Mietgegenstandes in seinem Bestande (§ 12 (5) MG.),, sinngemäße Anwendung der Regelung bezüglich - auf Neuparifizierungen, nach § 2 WEG., Neuparifizierung nach § 2 WEG., sinngemäße Anwendung der Regelung, bezüglich Änderung des Mietgegenstandes in seinem Bestande (§ 12 (5), MG.) auf -

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1965:0050OB00031.65.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19650218_OGH0002_0050OB00031_6500000_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