

TE OGH 2009/3/3 5Ob15/09f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Mag. Barbara K*****, vertreten durch Mag. Klaus P. Pichler, Rechtsanwalt in Dornbirn, gegen die Antragsgegnerin A***** gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH, *****, vertreten durch die Rechtsanwälte Mandl GmbH in Feldkirch, wegen § 22 Abs 1 Z 6a WGG iVm § 15d WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 22. Oktober 2008, GZ 1 R 253/08a-23, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 23. Juli 2007, GZ 7 Nc 59/07w-18, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrt die Feststellung offenkundiger Unangemessenheit des ihr von der Antragsgegnerin angebotenen Fixpreises nach § 15d WGG für die nachträgliche Übertragung ihrer Mietwohnung ins Wohnungseigentum.

Die Vorinstanzen ermittelten (ob auf rechtlich zutreffende Weise ist, weil nicht releviert, nicht Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens) den Verkehrswert der Wohnung im Zeitpunkt des Anbots mit 161.529,40 EUR. Das Anbot der Antragsgegnerin vom 9. 5. 2007 über 161.888 EUR lag, wenn auch nur um 358,60 EUR, so doch darüber.

In Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung, in der die Überschreitung wegen ihrer Geringfügigkeit nicht als „offenkundig unangemessen“ gewertet und daher der gesamte Antrag abgewiesen wurde, stellte das Rekursgericht fest, dass der der Antragstellerin von der Antragsgegnerin angebotene Fixpreis offenkundig unangemessen sei.

Im Weiteren trug das Rekursgericht dem Erstgericht die Fortsetzung des Verfahrens durch Festsetzung des Preises unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 WGG unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrags (§ 15e WGG) nach § 15d Abs 2 WGG auf.

Zur Frage, ob schon ein geringfügig höherer als der ortsübliche Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte eine Unangemessenheit des Fixpreises nach § 15d WGG bewirke, ließ das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Es bestehe dazu noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist, erweist sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 22 Abs 4 WGG und § 37 Abs 3 Z 16 MRGals unzulässig.

Das ist wie folgt kurz zu begründen:

Zufolge § 18 Abs 3b WGG ist ein Fixpreis nach § 15d WGG offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte (unter Berücksichtigung der vom Mieter zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung) übersteigt.

Den Materialien zur WRN 2002, durch welche eine Neuregelung des Fixpreises nach § 15d iVm § 23 Abs 4c WGG für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum erfolgte, ist dazu Folgendes zu entnehmen:

„Der Begriff 'offenkundige Unangemessenheit' wurde bisher nur durch die Bestimmung des § 17 Abs 3 der ERVO 1994 näher definiert. Diese Definition wird nunmehr im Wesentlichen inhaltsgleich als Abs 3b des § 18 in das Gesetz übernommen" (siehe 890 der BlgNR XXI. GP - Bericht des Bautenausschusses).

Damit hat der Gesetzgeber ausdrücklich nicht die zur früheren Preisbildungsvorschrift des § 15d WGG aF bestehende Rechtsprechung zum Begriff der „offenkundigen Unangemessenheit" im Bereich einer Schwankungsbreite übernommen (vgl zu dieser Rsp: RIS-Justiz RS0110802).

§ 17 Abs 3 ERVO 1994 (aufgehoben durch BGBl II 2003/348) lautete:

„Ein offenkundiges Missverhältnis (§ 18 Abs 3 WGG) ist dann anzunehmen, wenn der Fixpreis den ortsüblichen Preis für freifinanzierte Vergleichsobjekte übersteigt. ..."

Der erkennende Senat hat bereits ausgesprochen, dass ein Fixpreis nach § 15d WGG dann offenkundig unangemessen ist, wenn er den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt (§ 18 Abs 3b WGG), und dass damit nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut in jedem Fall der Preisermittlung die „offenkundige Unangemessenheit" des Fixpreises im Übersteigen des ortsüblichen Preises für gleichwertige freifinanzierte Objekte liegt (vgl 5 Ob 120/05s; Würth in Rummel³ Rz 5 zu § 18 WGG).

Nach der insofern klaren Rechtslage ist damit eine offenkundige Überschreitung schon dann zu bejahen, wenn der Preis für freifinanzierte Objekte überstiegen wird.

Weil hier feststelltermaßen der Wert, ab dem eine Unangemessenheit des begehrten Preises offenkundig ist, überschritten wurde, kann eine Auseinandersetzung mit den von Rosifka (Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, Wobl 2002, 65) geäußerten Bedenken an der gesetzlichen Regelung unterbleiben.

Mangels erheblicher Rechtsfragen war daher der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin zurückzuweisen.

Ein Kostenzuspruch an die Antragstellerin scheidet daran, dass sie auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels nicht hingewiesen hat.

Textnummer

E90297

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00015.09F.0303.000

Im RIS seit

02.04.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at