

# TE OGH 2022/10/24 50b142/22a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.10.2022

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D\*, vertreten durch Metzler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, gegen die Antragsgegner 1. N\*, 2. G\*, 3. K\*, 4. T\*, 5. B\*, 6. Be\*, 7. Gü\*, 8. A\*, 9. D\*, 10. S\*, 11. R\*, 12. M\*, 13. I\*, 14. Ma\*, 15. Ni\*, 16. H\*, 17. Dk\*, wegen Neufestsetzung der Jahresmietwerte (§ 52 Abs 1 Z 1 WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 25. Mai 2022, GZ 14 R 171/21x-18, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D\*, vertreten durch Metzler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, gegen die Antragsgegner 1. N\*, 2. G\*, 3. K\*, 4. T\*, 5. B\*, 6. Be\*, 7. Gü\*, 8. A\*, 9. D\*, 10. S\*, 11. R\*, 12. M\*, 13. I\*, 14. Ma\*, 15. Ni\*, 16. H\*, 17. Dk\*, wegen Neufestsetzung der Jahresmietwerte (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 25. Mai 2022, GZ 14 R 171/21x-18, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

[1] An der Liegenschaft der Streitteile ist seit März 1959 Wohnungseigentum nach dem WEG 1948 begründet. Der Antragsteller erhielt seine Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum am Geschäft II verbunden ist, im Juli 2019 (im Erbweg); er beabsichtigt, das Objekt zu veräußern, und erachtet die Parifizierung als fehlerhaft. [1] An der Liegenschaft der Streitteile ist seit März 1959 Wohnungseigentum nach dem WEG 1948 begründet. Der Antragsteller erhielt seine Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum am Geschäft römisch zwei verbunden ist, im Juli 2019 (im Erbweg); er beabsichtigt, das Objekt zu veräußern, und erachtet die Parifizierung als fehlerhaft.

[2] Die Vorinstanzen wiesen den vom Antragsteller gegen alle übrigen Miteigentümer der Liegenschaft erhobenen Antrag ab, „abweichend vom Nutzwertgutachten vom 10. Dezember 1958 die Nutzwerte“ neu festzusetzen.

[3] In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs zeigt der Antragsteller keine erhebliche Rechtsfrage auf.

## Rechtliche Beurteilung

[4] 1.1 Wurde bereits vor dem 1. 9. 1975 Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet, so sind nach ständiger Rechtsprechung die mit einer beantragten Neuparifizierung zusammenhängenden Streitfragen noch nach den Vorschriften des WEG 1948 zu lösen (RIS-Justiz RS0048303 [T1]). Die Änderung der Benützungart oder Zweckbestimmung eines Wohnungseigentumsobjekts, für das nach dem WEG 1948 ein Jahresmietwert festgesetzt wurde, ist für sich alleine kein Grund für eine Neuparifizierung (5 Ob 43/18m = RS0132025). § 58g Abs 5 WEG idF der WEG-Novelle 2022 ist hier jedenfalls nicht anwendbar (In-Kraft-treten erst am 1. Jänner 2022). [4] 1.1 Wurde bereits vor dem 1. 9. 1975 Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet, so sind nach ständiger Rechtsprechung die mit einer beantragten Neuparifizierung zusammenhängenden Streitfragen noch nach den Vorschriften des WEG 1948 zu lösen (RIS-Justiz RS0048303 [T1]). Die Änderung der Benützungart oder Zweckbestimmung eines Wohnungseigentumsobjekts, für das nach dem WEG 1948 ein Jahresmietwert festgesetzt wurde, ist für sich alleine kein Grund für eine Neuparifizierung (5 Ob 43/18m = RS0132025). Paragraph 58 g, Absatz 5, WEG in der Fassung der WEG-Novelle 2022 ist hier jedenfalls nicht anwendbar (In-Kraft-treten erst am 1. Jänner 2022).

[5] 1.2 Ausgehend davon, dass die vertragliche Einigung über die Wohnungseigentumsbegründung auf dem Parifizierungsgutachten eines gerichtlich beeedeten Sachverständigen basierte und (unstrittig) keine baulichen Veränderungen stattfanden, sondern der Antragsteller nur eine „massive Ungleichbehandlung“ (im Bezug auf die nicht berücksichtigte Hanglage und als „untergeordnete Räumlichkeiten“ zu qualifizierende Räume) behauptete, ist die Entscheidung des Rekursgerichts, nach der kein Verstoß gegen zwingende Prinzipien der Parifizierung behauptet worden oder hervorgekommen sei, nicht zu beanstanden.

[6] 2.1 Entgegen der Rechtsansicht des Revisionsrekurswerbers ist eine „gleichheitswidrige Rechtslage“ in diesem Zusammenhang nicht erkennbar. Abweichungen zwischen flächenmäßigen Anteilen und Jahresmietwerten bestimmter Wohnungseigentumsobjekte

– wie sie der Antragsteller behauptet – sind keine Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung, sondern sie gehören zu den Bewertungsfragen oder allenfalls in den Bereich bloßer Messfehler (vgl 5 Ob 225/14w mwN), die keinen Anlass für eine Neufestsetzung bilden. Dass die Übergangsbestimmungen zum WEG 1975 und zum WEG 2002 „im Widerspruch zum Gleichheitsgrundsatz“ stehen sollten, ist nicht erkennbar. Von einer „willkürlichen Bewertung der Wohnungseigentumsobjekte“, die den Antragsteller in seinem „Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz“ verletzte, kann nach den Feststellungen ebenfalls nicht ausgegangen werden. Der Anregung des Rechtsmittelwerbers, „die Angelegenheit (...) dem Verfassungsgerichtshof vorzulegen“, war daher nicht zu entsprechen. [6] 2.1 Entgegen der Rechtsansicht des Revisionsrekurswerbers ist eine „gleichheitswidrige Rechtslage“ in diesem Zusammenhang nicht erkennbar. Abweichungen zwischen flächenmäßigen Anteilen und Jahresmietwerten bestimmter Wohnungseigentumsobjekte, – wie sie der Antragsteller behauptet – sind keine Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung, sondern sie gehören zu den Bewertungsfragen oder allenfalls in den Bereich bloßer Messfehler vergleiche 5 Ob 225/14w mwN), die keinen Anlass für eine Neufestsetzung bilden. Dass die Übergangsbestimmungen zum WEG 1975 und zum WEG 2002 „im Widerspruch zum Gleichheitsgrundsatz“ stehen sollten, ist nicht erkennbar. Von einer „willkürlichen Bewertung der Wohnungseigentumsobjekte“, die den Antragsteller in seinem „Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz“ verletzte, kann nach den Feststellungen ebenfalls nicht ausgegangen werden. Der Anregung des Rechtsmittelwerbers, „die Angelegenheit (...) dem Verfassungsgerichtshof vorzulegen“, war daher nicht zu entsprechen.

[7] 2.2 Soweit der Antragsteller sich (neuerlich) auf eine „Widmungsänderung“ betreffend den Keller des Hauses stützt, ist ihm zu erwidern, dass es nach dem Sachverhalt zu keiner Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an Kellerabteilen kam, sondern es (nur) eine Gebrauchsordnung der Mit- und Wohnungseigentümer im Bezug auf die Kellerabteile gibt. Eine Änderung der Widmung von allgemeinen Teilen in Wohnungen oder Zubehör liegt damit – entgegen den Ausführungen des Revisionsrekurses – ebenfalls nicht vor.

[8] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [8] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

## Textnummer

E136819

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00142.22A.1024.000

**Im RIS seit**

22.12.2022

**Zuletzt aktualisiert am**

22.12.2022

**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](http://www.jusline.at)