Die Nutzwertfeststellung â?? Das unbeherrschbare Wesen? OGH vom 19.7.2023, 5 Ob 233/22h

Description

Date Created
18.10.2023
Meta Fields

Inhalt : Die Nutzwertfeststellung â?? Das unbeherrschbare Wesen? OGH vom 19.7.2023, 5 Ob 233/22h

Laufend werden wir zu Problemen im Zusammenhang mit der BegrÃ¼ndung von Wohnungseigentum konsultiert. Das Wechselspiel von wohnungseigentumsrechtlicher Widmung durch die MiteigentÃ¼mer, Nutzwert und dessen Feststellung sowie Mindestanteil bzw. Mindestmiteigentumsanteil ist jedenfalls fÃ¼r fachliche Laien schwer durchschaubar.

Ein typisches Problem zeigt nun die rezente Entscheidung des OGH vom 19. 7.2023, 5 Ob 233/22h, auf:

In einer Wohnungseigentumsanlage wurden einige Ã¼ber Eigentumswohnungen gelegenen DachbodenlagerrÃ¤ume zu bewohnbaren RÃ¤umen umgebaut. Dieser baulichen Umbauten erfolgten somit nach der BegrÃ¼ndung von Wohnungseigentum, sodass die ursprÃ¼ngliche Nutzwertfeststellung im Nachhinein unrichtig wurde.

Eine WohnungseigentÃ¼merin begehrte nun eine gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte. Wirtschaftlich ist die Neufestsetzung bedeutsam, etwa weil idR mit einem grÃ¶Ã?eren Anteil an der Betriebskostenbelastung fÃ¼r jene WohnungseigentÃ¼mer zu rechnen ist, deren Nutzwerte sich erhÃ¶hen.

- 9 Abs 2 Z 4 WEG sieht daher die MÃ¶glichkeit einer **gerichtlichen Neufestsetzung vor, wenn eine Ã?nderung der Nutzwerte aus nachtrÃ¤glichen baulichen VorgÃ¤ngen resultiert**. Allerdings: Wegen Â§ 10 Abs 2 WEG ist eine Antragstellung nur innerhalb eines Jahres nach Beendigung des baulichen Vorganges zulÃ¤ssig. Im konkreten Fall lagen die baulichen VorgÃ¤nge geraume Zeit zurÃ¼ck, sodass die Jahresfrist abgelaufen war.

Fraglich war aber, ob die Jahresfrist erst mit Rechtskraft einer entsprechenden Baubewilligung fÃ¼r den baulichen Vorgang zu laufen beginnt, weil andernfalls ein konsenswidriger Zustand Grundlage eines Ã¶ffentlich-rechtlichen Aktes (= gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte) wÃ¤re (so etwa *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG^4 Â§10 WEG Rz 24).

- Der OGH stellte jedoch aufgrund einer historischen Auslegung fÃ¼r den **Beginn der Jahresfrist nach Â§ 10 Abs 2 WEG alleine auf die tatsÃ¤chliche Vollendung der BaufÃ¼hrung** ab; das Vorliegen einer Ã¶ffentlich-rechtlichen notwendigen Baubewilligung baulicher VerÃ¤nderungen ist somit fÃ¼r die Frage der Nutzwertfestsetzung nicht relevant.
- Eine gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte ist aber auch mÃ¶glich, wenn die Liegenschaft von den Mit- und WohnungseigentÃ¼mern einvernehmlich so verÃ¤ndert wurde, dass die **Nutzwertfestsetzung nicht mehr den zwingenden BerechnungsgrundsÃ¤tzen** entspricht (vgl schon OGH RS 0083159 [T4]). Ein solcher Antrag auf eine gerichtliche Nutzwertberichtigung wÃ¤re dann **nicht mehr fristgebunden**.

Die Rechtsprechung qualifizierte z.B. die fehlerhafte Zuordnung von GebÃ¤udebereichen in eine der wohnungseigentumsrechtlichen Kategorien (etwa als ZubehÃ¶r anstatt Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekt) und die Zuweisung eines Nutzwerts fÃ¼r allgemeine Teile der Liegenschaft als solche VerstÃ¶Ã?e.

Ob ein VerstoÃ? gegen die zwingenden BerechnungsgrundsÃ¤tze vorliegt, hÃ¤ngt damit von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Im Ergebnis muss die Rechtssache mangels ausreichend festgestellten Sachverhalts fÃ¼r die Beurteilung diese Frage zur VerfahrensergÃ¤nzung und neuerlichen Entscheidung in die erste Instanz zurÃ¼ckverwiesen werden.

Praxishinweis:

FÃ¼r eine Nutzwertberechnung ist die einvernehmliche Widmung durch die WohnungseigentÃ¼mer entscheidend. BloÃ? faktische (bauliche) VerÃ¤nderungen durch (einzelne) WohnungseigentÃ¼mer rechtfertigen eine neue Nutzwertfestsetzung nicht, sodass etwa im konkreten Fall nachgewiesen werden mÃ¼sste, dass die Liegenschaft von den Mit- und WohnungseigentÃ¼mern einvernehmlich verÃ¤ndert wurde (s OGH 5 Ob 233/22h Rn 25, 29f).