

Neufestsetzung der Mietwerte gemäß §§ 2 und 5 WEG 1948 i.V.m § 9 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 (5 Ob 109/03w, OGH vom 9.12.2003):

Sachverhaltsdarstellung:

Es liegt eine erstmalige Mietwertfestsetzung aus dem Jahre 1969 vor. Aufgrund vorgelegter Baupläne war die Errichtung von 96 Wohnungen geplant. Auf Basis dieser Parifizierung wurden die Kaufverträge und das Wohnungseigentum verbüchert.

Tatsächlich wurden jedoch nur 48 Wohnungen errichtet, der Rest des ursprünglichen Bauvorhabens gelangte nicht mehr zur Ausführung.

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde nunmehr eine Neufestsetzung der Mietwerte für diese Liegenschaft begehrt.

rechtliche Ausführung:

Wurde bei der Parifizierung von später nicht errichteten Objekten ausgegangen, da weniger Wohneinheiten errichtet wurden als ursprünglich geplant, dann verstößt diese Mietwertfestsetzung, die schlichtes Miteigentum neben WE begründet, gegen zwingende gesetzliche Grundsätze. Diese können jederzeit auf Antrag eines Miteigentümers oder Wohnungseigentumsbewerbers gemäß §§ 2 und 5 WEG 1948 iVm § 9 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 korrigiert werden ohne dass für die Antragstellung eine Frist zu beachten wäre.

Die endgültig feststehende Nichterrichtung eines ursprünglich geplanten und in die WE-Begründung einbezogenen Objektes ist dessen Untergang gleichzuhalten, zieht das Erlöschen des WE nach sich und erzwingt in weiterer Folge die Neuparifizierung der Miet- bzw. Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z 1 WEG 2002.

Die zur Anpassung an die wahre Rechtslage notwendig gewordene gerichtliche Nutzwertfestsetzung lässt sich mit dem Argument eines drohenden Rechtsverlustes jedenfalls nicht verhindern.

Der Anspruch auf Entrichtung eines Wertausgleichs im Zusammenhang mit Anteilsänderungen, die gemäß § 10 Abs. 3 WEG 2002 durch eine Neufestsetzung der Miet- oder Nutzwerte notwendig werden ist im streitigen Rechtsweg geltend zu machen (MietSlg 41/6).