

Nutzwertneufestsetzung – kein zivilrechtlicher Ersatztitel – Bewertung von Abstellplätzen für Kfz (5 Ob 113/07 i, OGH vom 2.10.2007)

Sachverhaltsdarstellung:

In einem Nutzwertgutachten aus dem Jahre 2001 (dieses wurde jedoch nicht verbüchert) wurden 4 Abstellplätze für Kfz einem Objekt zugeordnet. Aufgrund baulicher Änderungen in sämtlichen Objekten wurde eine Neufestsetzung der Nutzwerte begehrt. Da aus dem seinerzeitigen Nutzwertgutachten sowie Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahre 2001 eindeutig hervorgeht, dass die Abstellplätze für Kfz nicht als allgemeine Teile anzusehen sind, wären diese als selbständige Wohnungseigentumsobjekte zu berücksichtigen.

rechtliche Ausführung:

Gegenstand des Nutzwert-(neu-)festsetzungsverfahrens ist die Ermittlung der Nutzwerte.

Die Nutzwert-(neu-)festsetzung schafft keinen eigenen Rechtsgrund bzw. -titel für die Nutzung und regelt grundsätzlich nicht die Frage, wem Rechte an bestimmten Räumen zustehen (zumal dieses Verfahren häufig schon vor der Bauführung - § 3 Abs. 2 WEG 1975 - oder vor dem Verkauf (aller) Wohnungen (§ 23 Abs. 3 WEG 1975) stattfindet).

Die Nutzwert-(neu-)festsetzung bildet nur die Grundlage für eine nachfolgende (erforderliche) Änderung der Mindestanteile. Dabei sind die fraglichen Objekte auf ihre Wohnungseigentumstauglichkeit hin zu prüfen. Bei der Nutzwert-(neu-)festsetzung ist zwingenden Grundsätzen der Nutzwertberechnung zu entsprechen, was insbesondere für die Frage der Wohnungseigentumstauglichkeit von Objekten gilt.

Ausgangspunkt für die Nutzwertberechnung müssen also die zwingenden einschlägigen, gesetzlichen Bestimmungen **und** die der Rechtslage entsprechende Widmung sein!

Allgemeine Teile sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen. An allgemeinen Teilen kann Wohnungseigentum daher nicht begründet werden und werden daher von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst.

Seit 1.7.2002 sind auch Abstellplätze für Kfz wohnungseigentumstaugliche Objekte (§ 2 Abs 2 WEG 2002). Abstellplätze für Kfz können daher nunmehr - je nach Widmung - entweder Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeine Teile der Liegenschaft sein.

Bei einer der zwingenden Rechtslage entsprechenden Nutzwert-(neu-)festsetzung müssen Abstellplätze für Kfz als Wohnungseigentumsobjekte berücksichtigt werden, sofern sie als solche gewidmet sind und demgegenüber kein wirksamer allgemeiner Benützungsvorbehalt vorliegt. Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist die privatrechtliche Einigung (der Widmungsakt) der Wohnungseigentümer (idR im Wohnungseigentumsvertrag) maßgeblich (OGH 2. 10. 2007, 5 Ob 113/07i), welche auch konkludent erfolgen kann.

Ob in der seinerzeitigen Zuordnung der Abstellplätze für Kfz zum Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers allenfalls eine rechtsunwirksame Vereinbarung im Sinne des § 24 Abs. 1 Z 1 WEG 1975 (nunmehr: § 38 Abs. 1 Z 1 WEG 2002) zu erblicken sein könnte, ist nicht entscheidungsrelevant, da Fragen der Zuordnung von Nutzung und Eigentum an bestimmten Objekten im Verfahren nach § 52 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 nicht zu prüfen sind.