

Neufestsetzung der Mietwerte gemäß §§ 2 und 5 WEG 1948 i.V.m § 9 Abs. 2 Z 1 WEG 2002, wenn das Mietwertgutachten gegen zwingende Grundsätze der Mietwertberechnung verstößt (5 Ob 38/03d, OGH vom 11.3.2003):

Sachverhaltsdarstellung:

Es liegt eine erstmalige Mietwertfestsetzung aus dem Jahre 1965 vor. Eine Neufestsetzung der Mietwerte wurde aufgrund nachträglicher baulicher Veränderungen, welche baubehördlich bewilligt und auch durchgeführt wurden, begehrt. Es wurde seinerzeit jedoch keine Neufestsetzung der Mietwerte beantragt. Da es durch die nachträglichen baulichen Abänderungen zu einer vom Erstbescheid abweichenden Sach- und Rechtslage kam, entspricht diese erstmalige Parifizierung nicht mehr den zwingenden Berechnungsgrundsätzen. Folglich wäre daher auf Basis der bestehenden Widmungs- und Zuordnungsvereinbarungen ein Einklang zwischen der Parifizierung und der materiellen Rechtslage durch eine Antragstellung gemäß §§ 2 und 5 WEG 1948 iVm § 9 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 herzustellen.

rechtliche Ausführung:

Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung können jederzeit auf Antrag eines Miteigentümers oder Wohnungseigentumsbewerbers gemäß §§ 2 und 5 WEG 1948 iVm § 9 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 korrigiert werden (z.B.: ein Planwechsel wurde vergessen, ein allgemeiner Teil wurde fälschlicherweise bewertet oder wohnungseigentumstaugliche Objekte wurden nicht bewertet, Schaffung eines neuen Objekts „ohne Miet(Nutz)wert“, RNW sowie Zu- und Abschläge entsprechen nicht, Behandlung von Freiflächen als Nutzfläche).

Die Verletzung zwingender Grundsätze der Miet(Nutz)wertberechnung unterliegt keiner Präklusion, und zwar auch dann, wenn das Abweichen von diesen Grundsätzen durch eine nachträgliche Änderung der Verhältnisse (z.B: bauliche Änderungen; MietSlg 21.732/48) herbeigeführt wurde oder nachträglich eine dem Miet(Nutzwert)festsetzungsbeschluss widersprechende Sach- und Rechtslage hervorgekommen ist.