

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0083252

**Entscheidungsdatum**

19.02.2024

**Geschäftszahl**

5Ob22/85; 5Ob153/86; 5Ob23/87; 5Ob32/87; 5Ob56/89 (5Ob57/89); 5Ob156/98x; 5Ob241/98x;  
5Ob298/98d; 5Ob31/99s; 5Ob57/99i; 5Ob73/99t; 5Ob181/99z; 5Ob52/00h; 5Ob160/01t; 5Ob100/02w;  
5Ob113/07i; 5Ob226/07g; 5Ob290/07v; 5Ob29/08p; 5Ob12/10s; 5Ob190/10t; 5Ob148/11t; 5Ob200/12s;  
5Ob37/13x; 5Ob72/13v; 5Ob228/13k; 5Ob100/14p; 5Ob207/16a; 5Ob14/17w; 5Ob4/17z; 5Ob179/17k;  
5Ob225/18a; 5Ob248/18h; 5Ob73/20a; 5Ob118/22x; 5Ob94/23v

**Norm**

WEG 1975 §5

WEG 1975 §26 Abs1 Z1

WEG 1975 idF 3.WÄG §3 Abs2

WEG 2002 §8 Abs1

WEG 2002 §9

WEG 2002 §52 Abs1 Z1

**Rechtssatz**

Grundlage der Nutzwertfestsetzung gemäß §§ 3 ff, 26 Abs 1 Z 1 WEG 1975 ist die der jeweiligen materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung; der Außerstreitrichter (die Schlichtungsstelle: § 26 Abs 3 WEG 1975) hat diese Rechtslage von Amts wegen als Vorfrage zu prüfen.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1985-04-30 5 Ob 22/85

Veröff: MietSlg 37611 = MietSlg 37658(19)

TE OGH 1986-12-09 5 Ob 153/86

Veröff: MietSlg XXXVIII/53

TE OGH 1987-03-03 5 Ob 23/87

Beisatz: Das gilt nicht nur für die erstmalige Nutzwertfestsetzung, sondern auch für die Neufestsetzung des Nutzwertes gemäß § 3 Abs 2 WEG. (T1)

Veröff: MietSlg XXXIX/14

TE OGH 1988-03-22 5 Ob 32/87

Veröff: ImmZ 1988,356 = MietSlg XL/14

TE OGH 1989-06-27 5 Ob 56/89

Veröff: WoBI 1990,80 (Call) = MietSlg XLI/25

TE OGH 1998-09-29 5 Ob 156/98x

Auch; Beisatz: Diese Widmung kann auch auf einer bloß konkludent zustandegekommenen Willenseinigung der Miteigentümer beruhen, die sich gemäß § 863 ABGB etwa an lang geübten Nutzungen oder dem Baukonsens bei einvernehmlich vorgenommenen Um- und Ausbauten festmachen lässt. (T2)

Beisatz: Hier: Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs 2 WEG. (T3)

TE OGH 1998-10-13 5 Ob 241/98x

Auch; Beisatz: Die Rechtsbeziehungen der Vertragsparteien sind jedoch in diesem Verfahren nicht zu prüfen. (T4)

TE OGH 1998-11-24 5 Ob 298/98d

Vgl auch; Beisatz: Weil das Gericht nach der rechtlich wirksamen Widmung der Zubehörteile zu den einzelnen Objekten die Nutzwerte festzusetzen hat, und § 37 Abs 3 Z 20 MRG, auf den § 26 Abs 2 WEG verweist, eine Verweisung auf den Rechtsweg ausdrücklich ausschließt, müssen strittige Vorfragen, auch wenn sie für sich im Rechtsweg ausgetragen werden könnten, im Verfahren nach § 26 WEG gelöst werden. (T5)

TE OGH 1999-02-23 5 Ob 31/99s

Vgl; nur: Grundlage der Nutzwertfestsetzung gemäß §§ 3 ff, 26 Abs 1 Z 1 WEG 1975 ist die der jeweiligen materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung. (T6)

Beis wie T1

Veröff: SZ 72/34

TE OGH 1999-03-09 5 Ob 57/99i

Vgl; nur T6; Beisatz: Die Nutzwertfestsetzung kann immer nur die materielle Rechtslage nachvollziehen. (T7)

Beis wie T2 nur: Diese Widmung kann auch auf einer bloß konkludent zustandegekommenen Willenseinigung der Miteigentümer beruhen. (T8)

TE OGH 1999-03-23 5 Ob 73/99t

nur: Grundlage der Nutzwertfestsetzung ist die der jeweiligen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung. (T9)

Beisatz: Der Außerstreitrichter hat die rechtlich wirksame Widmung der Zubehörteile zu einzelnen Objekten in einem jeder Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenen, nur über Antrag einzuleitenden Außerstreitverfahren, in dem stets über alle als Wohnungseigentumsobjekte in Betracht kommenden Objekte einer Liegenschaft abzusprechen ist zu prüfen. Die Rechtskraft einer derartigen Entscheidung bindet und wirkt auch gegen alle späteren Beteiligten bis zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte. (T10)

Beisatz: Die im Nutzwertfestsetzungsverfahren zu klärende Widmung kann auch im Rechtsweg geprüft werden, wobei der Außerstreitrichter an eine solche Entscheidung gebunden ist. (T11)

TE OGH 1999-07-13 5 Ob 181/99z

Vgl; nur T9; Beisatz: Eine Neufestsetzung der Nutzwerte ist möglich, wenn die Nutzwertfestsetzung von der wahren materiellen Rechtslage abweicht. Dies kann nur in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 1 WEG erfolgen. (T12)

TE OGH 2000-09-26 5 Ob 52/00h

Vgl auch; Bem.: Die ursprünglich an dieser Stelle aus Versehen mit der Kennzeichnung T13 erfolgte Wiederholung des Teilsatzes T8 wurde gelöscht. - März 2017 (T13)

TE OGH 2001-09-27 5 Ob 160/01t

Vgl auch; Veröff: SZ 74/165

TE OGH 2002-05-14 5 Ob 100/02w

Auch; nur T6

TE OGH 2007-10-02 5 Ob 113/07i

Auch; Beis wie T7; Beisatz: Bei der Nutzwert-(neu-)festsetzung ist zwingenden Grundsätzen der Nutzwertberechnung zu entsprechen. (T14)

TE OGH 2008-04-01 5 Ob 226/07g

Beisatz: Nach dem WEG 1975 wie auch nach dem WEG 2002. (T15)

Beisatz: Eine Verweisung auf den Rechtsweg ist ausgeschlossen. (T16)

TE OGH 2008-06-03 5 Ob 290/07v

nur T9; Beis ähnlich wie T10

TE OGH 2008-07-14 5 Ob 29/08p

nur T9; Beis wie T8; Beis wie T13; Beis wie T14; Beis wie T15; Beis wie T16; Beis ähnlich wie T10; Beisatz: Die Bindung der Nutzwert-(neu-)festsetzung an zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung gilt insbesondere für die Frage der Wohnungseigentumstauglichkeit von Objekten. (T17)

Beisatz: Ausgangspunkt der Nutzwertberechnung müssen also die zwingenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und die - der Rechtslage entsprechende - Widmung sein. (T18)

Beisatz: Allgemeine Teile werden daher von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst. (T19)

Beisatz: Die selbständige Feststellung der Rechtsbeziehung der Vertragsparteien kann auf den ordentlichen Rechtsweg gehören, was etwa für den ein aus einem Kaufvertrag abgeleiteter Anspruch auf „Umparifizierung“ gelten kann. (T20)

TE OGH 2010-07-15 5 Ob 12/10s

Vgl auch; Beisatz: Ein für den Nutzwert maßgebliches Kriterium war und ist die „Zweckbestimmung“ des Objekts. (T21)

Bem: Hier: Ermittlung des Nutzwerts für einen Rohdachboden auf der Grundlage des Vorhabens, diesen in eine Dachgeschosswohnung auszubauen. (T22)

Veröff: SZ 2010/85

TE OGH 2011-01-24 5 Ob 190/10t

Auch; Auch Beis wie T1; Beisatz: Eine Teilnutzwert(neu)festsetzung ist rechtlich unmöglich. (T23)

TE OGH 2012-02-14 5 Ob 148/11t

Auch

TE OGH 2012-11-20 5 Ob 200/12s

Auch; nur T6; Beis ähnlich wie T7

TE OGH 2013-06-06 5 Ob 37/13x

Vgl auch; Beisatz: Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist die privatrechtliche Einigung der (Mit-)Eigentümer maßgeblich. (T24)

TE OGH 2013-12-17 5 Ob 72/13v

Auch; Beisatz: Obwohl ein Nutzwertfestsetzungsverfahren eine Regelungsstreitigkeit ist, die nicht der Dispositionsmaxime der Parteien unterliegt, sondern in dem strengen Offizialmaxime herrscht, bedarf es zur Einleitung des Verfahrens eines Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte. Ein solcher muss dahin präzisiert werden, dass hinreichend erkennbar ist, welche Entscheidung aus welchem Sachverhalt abgeleitet wird (§ 9 Abs 1 AußStrG). (T25)

TE OGH 2014-02-21 5 Ob 228/13k

Vgl auch; Beisatz: Vertragliche Ansprüche auf Umparifizierung einer Liegenschaft sind im Gegensatz zu den auf das Gesetz gestützten Anträgen im streitigen Verfahren geltend zu machen. (T26)

Beis wie T18

TE OGH 2014-07-25 5 Ob 100/14p

Auch; Beis wie T8

TE OGH 2017-03-01 5 Ob 207/16a

Auch; Beis wie T1; Beis wie T8; Beis wie T24

TE OGH 2017-05-04 5 Ob 14/17w

Auch

TE OGH 2017-08-29 5 Ob 4/17z

Vgl auch

TE OGH 2018-05-15 5 Ob 179/17k

Vgl auch

TE OGH 2019-01-17 5 Ob 225/18a

TE OGH 2019-04-25 5 Ob 248/18h

Auch

TE OGH 2020-06-18 5 Ob 73/20a

Vgl

TE OGH 2022-07-19 5 Ob 118/22x

Beis wie T18

TE OGH 2024-02-19 5 Ob 94/23v

Beisatz wie T18; Beisatz wie T25

## European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0083252