

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. L***** OEG, *****, 2. B***** S*****, 3. S***** R***** P*****, 4. M***** S*****, 5a. D***** H*****, b. Dr. F***** H*****, beide *****, 6. U***** F*****, 7. L***** D*****, 8. B***** G*****, 9. M***** S*****, 10. H***** H*****, 11. J***** K*****, 12. DI R***** B*****, 13. M***** H*****, 14. E***** L*****, 15. Sparkasse R***** Anstalt des öffentlichen Rechts, *****, 16. M***** L*****, 17. R***** L*****, 18. S***** K*****, 19. S***** B*****, 20. H***** B***** M*****, 21. D***** L*****, 22. H***** OEG, *****, 23a. DI M***** B*****, b. R***** B*****, beide *****, 24. C***** F*****, 25. K***** F*****, 26. H***** R*****, 27. G***** E*****, 28. DI H***** L*****, 29. W***** E*****, 30. W***** OEG, *****, 31. Dr. B***** R*****, 32. N***** A. S***** e/v S*****, 33. H***** H*****, 34. H***** K*****, 35. R***** W*****, 36. M***** J***** B*****, 37. A***** F*****, 38. B***** D*****, 39. K***** S*****, 40a. O***** H*****, b. G***** H*****, beide *****, 41. A***** P*****, 42. U***** M*****, 43. L***** K*****, 44. Dr. H***** K*****, 45. J***** J*****,

46. I*****, T*****, 47. Dr. H*****, T*****, 48. M*****,
 S*****, 49. A*****, V*****, 50. D*****, P*****, 51. S*****,
 D*****, 52a. H*****, F*****, b. R*****, F*****, beide
 *****, 53. M*****, H*****, 54. M*****, M*****,
 55. A*****, F*****, 56. H*****, P*****, 57. Mag. M*****,
 D*****, 58. DI J*****, K*****, 59. R*****, K*****,
 60. Dkfm. R*****, S*****, 61. J*****, R*****, 62. D*****,
 R*****, B*****, 63. G*****, B*****, 64. A*****, v*****,
 65. Mag. B*****, T*****, 66a. H*****, R*****, O*****,
 D*****, b. M*****, M*****, D*****, beide *****,
 67. G*****, F*****, H*****, 68. U*****, L*****,
 69a. O*****, S*****, b. Dr. S*****, S*****, 70. a Ing. P*****,
 S*****, b. I*****, S*****, beide *****, 71a. K*****,
 B*****, b. B*****, B*****, beide *****, 72a. F*****,
 D*****, S*****, b. S*****, S*****, beide *****, 73. F*****,
 H*****, 74. Dr. A*****, L*****, 75a. K*****, S*****,
 b. U*****, S*****, beide *****, 76a. K*****, K*****,
 b. C*****, K*****, beide *****, 77. C*****, R*****,
 78. V*****, N*****, 79. G*****, S*****, K*****,
 80. W*****, K*****, K*****, 81a. H*****, S*****,
 b. C*****, S*****, 82a. Hofrat Mag. H*****, S*****,
 b. Prof. Mag. W*****, S*****, 83. M*****, K*****,
 84. E*****, U*****, 85. a Dr. H*****, M*****, b. K*****,
 R*****, beide *****, 86a. K*****, K*****, b. H*****,
 K*****, beide *****, 87. K*****, H*****, 88a. C*****,
 J*****, A*****, H*****, b. G*****, M*****, P*****, H*****,
 89. M*****, e.V., *****, 90a. A*****, G*****, b. T*****,
 L*****, beide *****, 91a. W*****, E*****, b. B*****,
 E*****, beide *****, 92. S*****, H*****, 93a. J*****,
 W*****, b. E*****, W*****, beide *****, 94a. F*****,
 A*****, b. G*****, A*****, beide *****, 95a. A*****,
 H*****, b. S*****, H*****, 96a. W*****, K*****, b. B*****

K*****, beide *****, 97. F***** O***** J***** Z*****,
 98a. R***** R*****, b. H***** R*****, beide *****,
 99a. F***** R*****, b. E***** R*****, beide *****,
 100a. M***** N*****, b. T***** N*****, beide *****,
 101a. W***** K*****, b. E***** K*****, beide *****,
 102a. D***** H*****, b. G***** H*****, beide *****,
 103a. P***** K*****, b. E***** K*****, beide *****,
 104. Y***** P*****, 105a. P***** B*****, b. C*****
 B*****, beide *****, 106. A***** H*****, 107a. D*****
 H***** A*****, b. T***** B***** A*****, beide *****,
 108. I***** M*****, 109. G***** P*****, 110a. B*****
 T***** A***** R*****, b. J***** G***** M***** L*****,
 beide *****, 111a. E***** M***** J***** S***** e/v
 H*****, b. F***** J***** W***** M***** H*****, beide
 *****, 112. K***** M*****, 113a. M***** E***** H*****
 B*****, b. R***** C***** U*****, 114a. N***** P*****
 T*****, b. J***** E***** T*****, beide *****,
 115a. S***** M***** G*****, b. J***** P***** G*****,
 116a. U***** B*****, b. S***** B*****, 117a. S*****
 W*****, b. B***** W*****, beide *****, 118a. A*****
 A***** H***** F*****, b. K***** F*****, beide *****,
 119. R***** B***** K*****, 120a. R***** K*****,
 b. D***** K***** e/v B*****, beide *****, 121a. M*****
 S*****, b. S***** S*****, beide *****, 122a. Dr. A*****
 H*****, b. Mag. K***** H*****, beide *****, 123a. A*****
 K*****, b. Dr. J***** R***** K*****, beide *****,
 124a. S***** H*****, b. W***** H*****, beide *****,
 125a. M***** H***** A*****, b. S***** J***** A*****,
 beide *****, 126a. J***** F***** W*****, b. P*****
 W*****, beide *****, 127. G***** O*****,
 128. Prof. Dr. D***** L*****, 129. D***** S*****,
 130. Dr. A***** O***** L***** W*****, 131a. S*****

F***** G***** W***** , b. T***** F***** S***** W***** ,
 alle vertreten durch Dr. Rüdiger Hanifle, Rechtsanwalt in Zell
 am See, gegen die Antragsgegner 1. P***** Z***** ,
 2. S***** E***** A***** M***** , 3. E***** A*****
 K***** , 4. H***** R***** , 5. A***** J***** S***** ,
 6. N***** H***** , 7. G***** K***** H***** , 8a. G*****
 S***** , b. J***** S***** , beide ***** , 9. C***** E***** ,
 10. DI H***** L***** , 11a. R***** A***** , b. E*****
 A***** , beide ***** , beide vertreten durch Dr. Anton Walzl,
 Mag. Manfred Seidl, Mag. Ulrich Schmiedl, Mag. Gabriele
 Vierziger, Rechtsanwälte in Zell am See, 12. T***** H***** ,
 13a. H***** B***** K***** , b. C***** J***** M*****
 K***** , beide ***** , 14a. K***** v***** , b. U*****
 v***** , 15. U***** P***** , 16. Dr. S***** R***** ,
 vertreten durch Dr. Sonja Schröder, Rechtsanwältin in Zell
 am See, 17a. D***** P***** , b. N***** J***** P***** ,
 beide ***** , wegen Nutzwertfestsetzung, über den
 außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen
 den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als
 Rekursgericht vom 24. August 2016, AZ 22 R 209/16p-37,
 den

B e s c h l u s s

gefasst:

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird
 mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 37
 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen
 (§ 71 Abs 3 AußStrG).

B e g r ü n d u n g :

Der Revisionsrekurs ist nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt (§ 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG). Eine solche Frage zeigt der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller nicht auf:

1. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass die Verletzung zwingender Grundsätze der Parifizierung bzw Nutzwertberechnung einen an keine Frist für die Geltendmachung gebundenen Grund für die gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte bildet, und zwar auch dann, wenn das Abweichen von diesen Grundsätzen durch eine nachträgliche Änderung der Verhältnisse herbeigeführt wurde oder die der Nutzwertfestsetzung widersprechende Rechtslage erst nachträglich hervorgekommen ist (RIS-Justiz RS0117709, RS0083169).

2. Grundlage der Nutzwertfestsetzung ist stets die der jeweiligen materiellen Rechtslage entsprechende konkrete Widmung (RIS-Justiz RS0083252 [T9], RS0082872). Die rechtswirksame Widmung gibt auch den Ausschlag dafür, was zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gehört und dementsprechend vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden darf (RIS-Justiz RS0118149). Die Nutzwertfestsetzung kann also immer nur die materielle Rechtslage nachvollziehen (RIS-Justiz RS0083252 [T7], RS0083169 [T5]); sie schafft keinen eigenen Rechtsgrund für die Nutzung (RIS-Justiz RS0083022 [T2], RS0118149 [T2]). Das gilt nicht nur für die erstmalige Nutzwertfestsetzung,

sondern auch für die Neufestsetzung des Nutzwerts (RIS-Justiz RS0083252 [T1]).

3. Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist die privatrechtliche Einigung der Miteigentümer maßgeblich (RIS-Justiz RS0083252 [T24]). Im hier zu beurteilenden Fall haben Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen an ihren Wohnungseigentumsobjekten und den allgemeinen Teilen in der Form vorgenommen, dass die der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde gelegte Parifizierung bzw Nutzwertberechnung nicht mehr den für sie geltenden zwingenden Grundsätzen entspricht. Dies allerdings ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer und ohne eine gerichtliche Genehmigung iSd § 16 Abs 2 WEG. Diese eigenmächtigen Veränderungen des Bauzustands basieren demnach auf keiner privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer, sodass sich auch die für die Nutzwertfestsetzung allein maßgebliche Widmung nicht geändert hat. Die der materiellen Rechtslage widersprechenden, in diesem Sinn also bloß faktischen Veränderungen rechtfertigen die Neufestsetzung der Nutzwerte nicht.

4. Die Widmung kann zwar auch auf einer bloß konkludent zustande gekommene Willenseinigung der Miteigentümer beruhen (RIS-Justiz RS0083252 [T8, T13]). Nach dem Vorbringen der Parteien und dem festgestellten Sachverhalt besteht hier aber für die Annahme, die jeweils anderen Miteigentümer hätten durch ihr Verhalten (nachträglich) den Baumaßnahmen und den damit verbundenen Widmungsänderungen iSd § 863 ABGB schlüssig zugestimmt, kein Raum.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 1. März 2017
Dr. H r a d i l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: