

# RS OGH 1986/12/9 5Ob153/86, 5Ob23/87, 5Ob2220/96y, 5Ob51/99g, 5Ob318/99x, 5Ob230/01m, 5Ob226/07g, 5O

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.12.1986

## Norm

WEG 1975 §1 Abs3  
WEG 1975 §3 Abs2  
WEG 1975 §4 Abs2  
WEG 1975 §14 Abs3  
WEG 2002 §2 Abs2  
WEG 2002 §2 Abs4  
WEG 2002 §9 Abs2  
WEG 2002 §9 Abs3  
WEG 2002 §10 Abs1

## Rechtssatz

Wurde im Zuge der Nutzwertfestsetzung für die wohnungseigentumstauglichen Objekte einer Liegenschaft auch für eine Wohnung, deren Widmung als Hausbesorgerwohnung unbekannt blieb, ein Nutzwert festgesetzt, so kann im Interesse der Herstellung eines der zwingenden Rechtslage entsprechenden Zustandes ungeachtet der Rechtskraft dieser Nutzwertfestsetzung unter Hinweis auf die wahre Sachlage eine Neufestsetzung der Nutzwerte beantragt werden. Die dabei angestrebte entgeltliche anteilmäßige Übertragung der bisher einer Wohnung zugeordneten Miteigentumsanteile des Antragstellers auf die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft ist weder eine unter § 14 Abs 3 WEG zu subsumierende Maßnahme noch eine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB, sondern ein Ausfluss der im § 4 Abs 2 WEG normierten, auch im gegenständlichen Fall in Betracht kommenden Ausgleichspflicht.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 153/86  
Entscheidungstext OGH 09.12.1986 5 Ob 153/86  
Veröff: MietSlg XXXVIII/53
- 5 Ob 23/87  
Entscheidungstext OGH 03.03.1987 5 Ob 23/87  
Auch; Veröff: MietSlg XXXIX/14
- 5 Ob 2220/96y

Entscheidungstext OGH 24.09.1996 5 Ob 2220/96y

Vgl; Beisatz: Die Verneinung der selbständigen Wohnungseigentumstauglichkeit führt im Falle solcher nicht notwendig allgemeiner Teile des Hauses nicht zur Verminderung der Summe der Nutzwerte und nicht zur Erhöhung der zum Erwerb des Wohnungseigentums an den übrigen Objekten der Liegenschaft gemäß § 3 Abs 1 erster Satz WEG erforderlichen Mindestanteile. (T1)

- 5 Ob 51/99g

Entscheidungstext OGH 09.03.1999 5 Ob 51/99g

Vgl; Beisatz: Die zur Bereinigung dieses rechtswidrigen Zustands erfolgte Neufestsetzung der Nutzwerte bewirkt keine Änderung der Miteigentumsverhältnisse, sondern ist nur Grundlage der in § 4 Abs 2 WEG angesprochenen Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Erreichung des jeweils erforderlichen Mindestanteils. (T2)

- 5 Ob 318/99x

Entscheidungstext OGH 07.12.1999 5 Ob 318/99x

Vgl; nur: Wurde im Zuge der Nutzwertfestsetzung für die wohnungseigentumstauglichen Objekte einer Liegenschaft auch für eine Wohnung, deren Widmung als Hausbesorgerwohnung unbekannt blieb, ein Nutzwert festgesetzt, so kann im Interesse der Herstellung eines der zwingenden Rechtslage entsprechenden Zustandes ungeachtet der Rechtskraft dieser Nutzwertfestsetzung unter Hinweis auf die wahre Sachlage eine Neufestsetzung der Nutzwerte beantragt werden. (T3)

- 5 Ob 230/01m

Entscheidungstext OGH 12.02.2002 5 Ob 230/01m

Vgl auch; Beisatz: Die Ausgleichsansprüche bestehen jeweils gegen den einzelnen Miteigentümer der Liegenschaft und zwar abhängig von den Eigentumsverschiebungen. Es kann naturgemäß nur das ausgeglichen werden, was dem einzelnen Miteigentümer zukommt. Ein Gesamthandanspruch besteht nicht. (T4); Beisatz: Für die Beurteilung der Höhe des Ausgleichsanspruches ist zu ermitteln, welchen Wert die den einzelnen Miteigentümern zukommenden Liegenschaftsanteile haben. Dabei sind die Größe, Ausstattung und Lage des Objektes, die vom Ausgleichsberechtigten getätigten Investitionen und dergleichen auch wertbestimmende Parameter. Nicht hingegen ist von einem möglichen Verkaufspreis einer (rechtlich gar nicht existierenden) Eigentumswohnung auszugehen, da eben keine Eigentumswohnung, sondern Liegenschaftsanteile übertragen werden. Der Wert des Liegenschaftsanteils richtet sich nicht nur nach der Größe des Grundanteils, sondern auch nach den Werten, in dessen Genuss der Berechtigte durch die Übertragung gelangt. (T5)

- 5 Ob 226/07g

Entscheidungstext OGH 01.04.2008 5 Ob 226/07g

Ähnlich

- 5 Ob 29/08p

Entscheidungstext OGH 14.07.2008 5 Ob 29/08p

Vgl; Beisatz: Die Bindung der Nutzwert-(neu-)festsetzung an zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung gilt insbesondere für die Frage der Wohnungseigentumstauglichkeit von Objekten. (T6);

Beisatz: Allgemeine Teile werden daher von der Nutzwertfestsetzung nicht erfasst. (T7)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:RS0082974

#### **Zuletzt aktualisiert am**

02.10.2008

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)