

TE OGH 2024/12/18 50b42/24y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. R* B*, 2. Dr. T* W*, beide vertreten durch Dr. Michael Velik, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. O* GmbH, *, vertreten durch die Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, 2. sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, darunter die 10. Antragsgegnerin D* GmbH, *, vertreten durch Mag. Damian A. Brzezinski, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm §§ 20 Abs 3, 34 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Jänner 2024, GZ 38 R 224/23g-27, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 26. Juni 2023, GZ 4 MSch 11/22i-16, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 18. Juli 2023, GZ 4 MSch 11/22i-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. R* B*, 2. Dr. T* W*, beide vertreten durch Dr. Michael Velik, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. O* GmbH, *, vertreten durch die Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, 2. sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, darunter die 10. Antragsgegnerin D* GmbH, *, vertreten durch Mag. Damian A. Brzezinski, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz 3, 34, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Jänner 2024, GZ 38 R 224/23g-27, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 26. Juni 2023, GZ 4 MSch 11/22i-16, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 18. Juli 2023, GZ 4 MSch 11/22i-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

- [1] Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft; die Erstantragsgegnerin ist die von der Eigentümergemeinschaft bestellte Verwalterin. Die weiteren Antragsgegner sind die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft.
- [2] An zumindest einer Wohnung der Liegenschaft besteht nach wie vor ein vor der Wohnungseigentumsbegründung begründetes Miet- oder Nutzungsverhältnis.
- [3] Die Antragsteller stellten den Antrag, der Erstantragsgegnerin als Verwalterin der Liegenschaft aufzutragen, den Antragstellern binnen sechs Wochen eine (inhaltlich in Bezug auf den Aufteilungsschlüssel näher bestimmte) Bewirtschaftungskostenabrechnung für das Jahr 2021 zu übermitteln und ihnen in geeigneter Weise Einsicht in die entsprechenden Belege zu gewähren (Im Antragsbegehren nennen die Antragsteller dabei – erkennbar irrtümlich – eine „falsche“ Liegenschaft.).
- [4] Die Antragsgegnerin habe die Jahresabrechnung für das Jahr 2021 zwar vorgelegt, diese entspreche aber nicht der Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag. Die Verwalterin habe bei dieser Abrechnung nämlich außer Acht gelassen, dass gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag vom 28. 10. 2013 jene Flächen in Dachgeschoßen, die die wesentlichen Mindestanforderungen für Wohnräume nicht erfüllen, aus der Betriebskostenabrechnung der jeweiligen Eigentümer auszuschneiden seien; insbesondere für Räumlichkeiten, die die in der Bauordnung vorgesehene Mindest-Raumhöhe von 2,50 m nicht erreichen, seien keine Betriebskosten zu verrechnen. Aus dem Nutzwertgutachten vom 1. 10. 2018 ergebe sich, dass für die Antragsteller aus diesem Grund eine Fläche von 156,76 m² aus der Betriebskostenabrechnung auszuschneiden sei.
- [5] Für eine dem Wohnungseigentumsvertrag entsprechende Verrechnung der Betriebskosten seien daher zwei Rechnungskreise erforderlich: Im ersten Rechnungskreis seien alle Wohnflächen um 156,76 m² vermindert zu verrechnen. Die Betriebskosten aus diesem ersten Rechnungskreis könnten so gesetzeskonform etwaigen Altmietern verrechnet werden. Der verbleibende Restbetrag für die 156,76 m² sei in einem zweiten Rechnungskreis unter allen Eigentümern ohne die Antragsteller aufzuteilen.
- [6] Das Erstgericht wies den Antrag ab (Dabei nennt es in seinem Spruch – dem Antragsbegehren folgend – ebenfalls die falsche Liegenschaft.).
- [7] Bestehe ein vor der Begründung des Wohnungseigentums geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt nach diesem Zeitpunkt weiter, so seien – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart oder gerichtlich festgesetzt worden sei – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor der Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich sei (§ 32 Abs 1 Satz 2 WEG). Mangels einer abweichenden Vereinbarung sei das im konkreten Fall der Nutzflächenschlüssel nach § 17 Abs 1 MRG. [7] Bestehe ein vor der Begründung des Wohnungseigentums geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt nach diesem Zeitpunkt weiter, so seien – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart oder gerichtlich festgesetzt worden sei – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor der Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich sei (Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG). Mangels einer abweichenden Vereinbarung sei das im konkreten Fall der Nutzflächenschlüssel nach Paragraph 17, Absatz eins, MRG.
- [8] Zweck des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG sei die Harmonisierung der unterschiedlichen wohnrechtlichen Verrechnungsregeln. Dem entsprechend gehe es bei dieser speziellen gesetzlichen Aufteilungsregel nicht schlechthin um alle jene Aufwendungen, die nicht der Rücklage, der Erhaltung oder der Verbesserung gewidmet seien, sondern nur um jene Kosten, die nach den mietrechtlichen bzw wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen auf die Mieter bzw Nutzungsberechtigten überwält werden dürfen. Nur jene Kosten unterlägen der mietrechtlichen Aufteilung, nicht schlechthin alle „übrigen Aufwendungen“. § 32 Abs 1 Satz 2 WEG sichere somit für den Fall, dass vor der Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Hauptmiet- und Nutzungsverträge nach wie vor andauern, eine einheitliche Vorschreibung und Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern einerseits und den Hauptmietern bzw Nutzungsberechtigten andererseits. Jene Kosten, die auch auf die Mieter bzw Nutzungsberechtigten überwält werden.

werden dürften, würden nach dem für die Mieter bzw Nutzungsberechtigten geltenden Aufteilungsschlüssel aufgeteilt. [8] Zweck des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG sei die Harmonisierung der unterschiedlichen wohnrechtlichen Verrechnungsregeln. Dem entsprechend gehe es bei dieser speziellen gesetzlichen Aufteilungsregel nicht schlechthin um alle jene Aufwendungen, die nicht der Rücklage, der Erhaltung oder der Verbesserung gewidmet seien, sondern nur um jene Kosten, die nach den mietrechtlichen bzw wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen auf die Mieter bzw Nutzungsberechtigten überwält werden dürfen. Nur jene Kosten unterlägen der mietrechtlichen Aufteilung, nicht schlechthin alle „übrigen Aufwendungen“. Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG sichere somit für den Fall, dass vor der Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Hauptmiet- und Nutzungsverträge nach wie vor andauern, eine einheitliche Vorschreibung und Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern einerseits und den Hauptmietern bzw Nutzungsberechtigten andererseits. Jene Kosten, die auch auf die Mieter bzw Nutzungsberechtigten überwält werden dürften, würden nach dem für die Mieter bzw Nutzungsberechtigten geltenden Aufteilungsschlüssel aufgeteilt.

[9] Ausweislich der Gesetzesmaterialien sei es Ziel des Gesetzgebers, eine Vereinheitlichung sowie eine Verwaltungsvereinfachung für die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten in „Mischhäusern“ zu erzielen. Dieser Harmonisierung widerspreche die von den Antragstellern vorgeschlagene Bildung mehrerer Verrechnungskreise. Zumal es sich bei der Liegenschaft hier um ein „Mischhaus“ mit zumindest einem „Altmietler“ handle, sei der Aufteilungsschlüssel des § 17 MRG anzuwenden, der die gleichförmige Verteilung der Betriebskosten nach Nutzflächen normiere. Auch Räumlichkeiten, die nicht die Mindest-Raumhöhe gemäß der Wiener Bauordnung erreichen, seien daher in die Verteilung der Betriebskosten einzubeziehen. [9] Ausweislich der Gesetzesmaterialien sei es Ziel des Gesetzgebers, eine Vereinheitlichung sowie eine Verwaltungsvereinfachung für die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten in „Mischhäusern“ zu erzielen. Dieser Harmonisierung widerspreche die von den Antragstellern vorgeschlagene Bildung mehrerer Verrechnungskreise. Zumal es sich bei der Liegenschaft hier um ein „Mischhaus“ mit zumindest einem „Altmietler“ handle, sei der Aufteilungsschlüssel des Paragraph 17, MRG anzuwenden, der die gleichförmige Verteilung der Betriebskosten nach Nutzflächen normiere. Auch Räumlichkeiten, die nicht die Mindest-Raumhöhe gemäß der Wiener Bauordnung erreichen, seien daher in die Verteilung der Betriebskosten einzubeziehen.

[10] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge.

[11] Das Erstgericht habe zutreffend dargestellt, dass die Formulierung der Kostenaufteilung nach § 32 Abs 1 Satz 2 WEG insoweit teleologisch zu reduzieren sei, als im Vollenwendungsbereich des MRG eine Interpretation iSd § 21 MRG zu erfolgen habe. Dazu komme, dass nach § 17 MRG eine Abweichung von der Aufteilung der Betriebskosten nach Nutzflächen nur bei einer entsprechenden schriftlichen Vereinbarung zwischen den Hauptmietern und dem Hauseigentümer zulässig sei. Den Antragstellern sei nicht darin zu folgen, dass ein im Wohnungseigentumsvertrag geregelter abweichender Verteilungsschlüssel nur zwischen den Wohnungseigentümern wirken könne, solange Betriebskosten noch auf Altmietler iSd § 17 MRG zu verteilen seien. Eine derartige Entkoppelung sei, wie das Erstgericht bereits unter Hinweis auf die Materialien zur Wohnrechtsnovelle 1997 dargestellt habe, vom Gesetzgeber gerade nicht gewünscht. [11] Das Erstgericht habe zutreffend dargestellt, dass die Formulierung der Kostenaufteilung nach Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG insoweit teleologisch zu reduzieren sei, als im Vollenwendungsbereich des MRG eine Interpretation iSd Paragraph 21, MRG zu erfolgen habe. Dazu komme, dass nach Paragraph 17, MRG eine Abweichung von der Aufteilung der Betriebskosten nach Nutzflächen nur bei einer entsprechenden schriftlichen Vereinbarung zwischen den Hauptmietern und dem Hauseigentümer zulässig sei. Den Antragstellern sei nicht darin zu folgen, dass ein im Wohnungseigentumsvertrag geregelter abweichender Verteilungsschlüssel nur zwischen den Wohnungseigentümern wirken könne, solange Betriebskosten noch auf Altmietler iSd Paragraph 17, MRG zu verteilen seien. Eine derartige Entkoppelung sei, wie das Erstgericht bereits unter Hinweis auf die Materialien zur Wohnrechtsnovelle 1997 dargestellt habe, vom Gesetzgeber gerade nicht gewünscht.

[12] Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller. Sie machen die unrichtige rechtliche Beurteilung geltend und beantragen, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen abzuändern und die Abrechnung in dem im Antrag angeführten Punkt zu berichtigen. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag.

[13] In den ihnen vom Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsrekursbeantwortungen beantragen die Erstantragsgegnerin und 10. Antragsgegnerin, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben. Die weiteren Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

[14] Der Revisionsrekurs ist zulässig und – im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags – berechtigt.

[15] 1. Gegenstand des Verfahrens ist – bezogen auf das Jahr 2021 – die Durchsetzung der Pflicht der Verwalterin, den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen (§ 52 Abs 1 Z 6 iVm § 20 Abs 3 WEG 2002). [15] 1. Gegenstand des Verfahrens ist – bezogen auf das Jahr 2021 – die Durchsetzung der Pflicht der Verwalterin, den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des Paragraph 34, WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002).

[16] Den Antragstellern und sämtlichen weiteren Wohnungseigentümern wurde zwar mit Schreiben vom 12. 5. 2022 die Langfassung der Jahresabrechnung 2021 sowie die jeweilige Anteilsabrechnung übermittelt. Die „Betriebskosten“ wurden nach den Feststellungen des Erstgerichts aber „basierend auf dem Aufteilungsschlüssel nach der tatsächlichen Nutzfläche“ verrechnet, also offenbar nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel bei Bestehen eines Altmietverhältnisses (§ 32 Abs 1 Satz 2 WEG 2002). Die Antragsteller bestreiten die Maßgeblichkeit dieses gesetzlichen Aufteilungsschlüssels, weil die Wohnungseigentümer iSd § 32 Abs 2 WEG 2002 in den Punkten IV., IX. und X. des Wohnungseigentumsvertrags vom 29. 10. 2013 einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel vereinbart hätten.

[16] Den Antragstellern und sämtlichen weiteren Wohnungseigentümern wurde zwar mit Schreiben vom 12. 5. 2022 die Langfassung der Jahresabrechnung 2021 sowie die jeweilige Anteilsabrechnung übermittelt. Die „Betriebskosten“ wurden nach den Feststellungen des Erstgerichts aber „basierend auf dem Aufteilungsschlüssel nach der tatsächlichen Nutzfläche“ verrechnet, also offenbar nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel bei Bestehen eines Altmietverhältnisses (Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG 2002). Die Antragsteller bestreiten die Maßgeblichkeit dieses gesetzlichen Aufteilungsschlüssels, weil die Wohnungseigentümer iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 in den Punkten römisch vier., römisch neun. und römisch zehn. des Wohnungseigentumsvertrags vom 29. 10. 2013 einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel vereinbart hätten.

[17] Da die Antragsteller die Anwendbarkeit der gesetzlichen Aufteilungsregel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG 2002 bestreiten, kommt hier das (nur) in diesem Fall auch einem Wohnungseigentümer offen stehende Verfahren nach § 37 MRG (§ 37 Abs 1 Z 9, Abs 2a MRG) weder in Betracht, noch strengen die Antragsteller ein solches an. [17] Da die Antragsteller die Anwendbarkeit der gesetzlichen Aufteilungsregel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG 2002 bestreiten, kommt hier das (nur) in diesem Fall auch einem Wohnungseigentümer offen stehende Verfahren nach Paragraph 37, MRG (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9., Absatz 2 a, MRG) weder in Betracht, noch strengen die Antragsteller ein solches an.

[18] 2. Nach § 32 Abs 1 WEG 2002 sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs 1 MRG, § 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG bzw § 22 WGG beantragen. [18] 2. Nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (Paragraph eins, Absatz eins, MRG, Paragraph 13, WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß Paragraph 37, MRG bzw Paragraph 22, WGG beantragen.

[19] § 32 Abs 2 WEG 2002 sieht vor, dass sämtliche Wohnungseigentümer einen von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen können; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. [19] Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 sieht vor, dass sämtliche Wohnungseigentümer einen von der Regelung des Paragraph 32, Absatz eins, WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen können; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

[20] 3.1. Im Revisionsrekursverfahren ist die Frage strittig, ob bei Vorliegen eines Altmietvertrags die Abrechnung auch dann nach der gesetzlichen Aufteilungsregel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG vorzunehmen ist, wenn die Wohnungseigentümer eine davon abweichende Aufteilungsvereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG getroffen haben. [20] 3.1. Im Revisionsrekursverfahren ist die Frage strittig, ob bei Vorliegen eines Altmietvertrags die Abrechnung auch dann nach der gesetzlichen Aufteilungsregel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG vorzunehmen ist, wenn die Wohnungseigentümer eine davon abweichende Aufteilungsvereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG getroffen haben.

[21] 3.2. Nach Wortlaut und Systematik der Aufteilungsregelung des § 32 Abs 1 und Abs 2 WEG 2002 kommt einer Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer gegenüber dem subsidiär geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel der Vorrang zu. Schließlich räumt § 32 Abs 2 WEG 2002 den (nämlich sämtlichen) Wohnungseigentümern ausdrücklich die Möglichkeit ein, einen von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel zu vereinbaren. Mangels Differenzierung gilt das auch für den besonderen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG bei Weiterbestehen auch nur eines Altmietverhältnisses. Letzteres ergibt sich freilich im Hinblick auf die Parenthese „soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist“ auch schon aus der Formulierung dieser Aufteilungsregel selbst. [21] 3.2. Nach Wortlaut und Systematik der Aufteilungsregelung des Paragraph 32, Absatz eins und Absatz 2, WEG 2002 kommt einer Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer gegenüber dem subsidiär geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel der Vorrang zu. Schließlich räumt Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 den (nämlich sämtlichen) Wohnungseigentümern ausdrücklich die Möglichkeit ein, einen von der Regelung des Paragraph 32, Absatz eins, WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel zu vereinbaren. Mangels Differenzierung gilt das auch für den besonderen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG bei Weiterbestehen auch nur eines Altmietverhältnisses. Letzteres ergibt sich freilich im Hinblick auf die Parenthese „soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist“ auch schon aus der Formulierung dieser Aufteilungsregel selbst.

[22] 3.3. Entgegen der Argumentation der Antragsgegner sprechen auch subjektiv-historische Erwägungen nicht gegen den Vorrang einer Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer auch gegenüber dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG. Das Gegenteil ist der Fall. [22] 3.3. Entgegen der Argumentation der Antragsgegner sprechen auch subjektiv-historische Erwägungen nicht gegen den Vorrang einer Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer auch gegenüber dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG. Das Gegenteil ist der Fall.

[23] Die Regelung des § 32 Abs 1 und Abs 2 WEG 2002 entspricht inhaltlich mit geringfügigen Abweichungen in der Formulierung der Vorgängerbestimmung des § 19 Abs 1 und 2 WEG 1975. Dessen Fassung stammt wiederum aus der Wohnrechtsnovelle 1997 (WRN 1997), BGBl I 1997/22, die dem Ziel diente, einen einheitlichen (dispositiven) Abrechnungsschlüssel in so genannten „Mischhäusern“ – also in Gebäuden, in denen noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen – herbeizuführen. Mit der Neuformulierung dieser Regelung durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002 wurde der Versuch unternommen, sie ohne inhaltliche Veränderung systematischer, verständlicher und leichter lesbar zu gestalten (ErlRV 989 BlgNR XXI. GP 71; vgl 5 Ob 213/07w). [23] Die Regelung des Paragraph 32, Absatz eins und Absatz 2, WEG 2002 entspricht inhaltlich mit geringfügigen Abweichungen in der Formulierung der Vorgängerbestimmung des Paragraph 19, Absatz eins und 2 WEG 1975. Dessen Fassung stammt wiederum aus der Wohnrechtsnovelle 1997 (WRN 1997),

BGBI I 1997/22, die dem Ziel diene, einen einheitlichen (dispositiven) Abrechnungsschlüssel in so genannten „Mischhäusern“ – also in Gebäuden, in denen noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen – herbeizuführen. Mit der Neuformulierung dieser Regelung durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002 wurde der Versuch unternommen, sie ohne inhaltliche Veränderung systematischer, verständlicher und leichter lesbar zu gestalten (ErlRV 989 BlgNR römisch 21 . Gesetzgebungsperiode 71, ; vergleiche 5 Ob 213/07w).

[24] In den Erläuterungen zur WRN 1997 hielt der Gesetzgeber im Zuge der Darstellung der Hauptgesichtspunkte des Entwurfs in Bezug auf die Harmonisierung der Abrechnung in „Mischhäusern“ fest, dass die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten in diesen „Mischhäusern“ (also in Gebäuden, in denen bereits Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnisse weiterbestehen) infolge der unterschiedlichen Verrechnungssysteme im MRG und im WGG einerseits sowie im WEG 1975 andererseits mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sei. Nach dem nun vorgeschlagenen Harmonisierungsmodell solle für die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten primär eine allenfalls geschlossene Vereinbarung zwischen den Hauptmietern, Nutzungsberechtigten und Liegenschaftseigentümern maßgebend sein. Eine solche Vereinbarung könne auch zum Inhalt haben, dass die Abrechnungskreise für Mieter oder Nutzungsberechtigte einerseits und für die Liegenschaftseigentümer andererseits unterschiedlich seien und allfällige Abrechnungsdifferenzen zu Lasten der Miteigentümer gingen. Komme eine solche Vereinbarung nicht zustande, so solle der für die Miet- und Nutzungsverhältnisse maßgebliche Aufteilungsschlüssel solange einheitlich für die Abrechnung anzuwenden sein, als noch zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Miet- oder Nutzungsverhältnis weiterbestehe. In der Regel sei damit – mangels ausdrücklicher Vereinbarung – im „Mischhaus“ die Nutzfläche Grundlage für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten. Nach Erlöschen des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses sollten allerdings die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der Nutzwerte abgerechnet werden (ErlRV 555 BlgNR XX. GP 15 f; vgl 5 Ob 213/07w). [24] In den Erläuterungen zur WRN 1997 hielt der Gesetzgeber im Zuge der Darstellung der Hauptgesichtspunkte des Entwurfs in Bezug auf die Harmonisierung der Abrechnung in „Mischhäusern“ fest, dass die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten in diesen „Mischhäusern“ (also in Gebäuden, in denen bereits Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnisse weiterbestehen) infolge der unterschiedlichen Verrechnungssysteme im MRG und im WGG einerseits sowie im WEG 1975 andererseits mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sei. Nach dem nun vorgeschlagenen Harmonisierungsmodell solle für die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten primär eine allenfalls geschlossene Vereinbarung zwischen den Hauptmietern, Nutzungsberechtigten und Liegenschaftseigentümern maßgebend sein. Eine solche Vereinbarung könne auch zum Inhalt haben, dass die Abrechnungskreise für Mieter oder Nutzungsberechtigte einerseits und für die Liegenschaftseigentümer andererseits unterschiedlich seien und allfällige Abrechnungsdifferenzen zu Lasten der Miteigentümer gingen. Komme eine solche Vereinbarung nicht zustande, so solle der für die Miet- und Nutzungsverhältnisse maßgebliche Aufteilungsschlüssel solange einheitlich für die Abrechnung anzuwenden sein, als noch zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Miet- oder Nutzungsverhältnis weiterbestehe. In der Regel sei damit – mangels ausdrücklicher Vereinbarung – im „Mischhaus“ die Nutzfläche Grundlage für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten. Nach Erlöschen des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses sollten allerdings die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der Nutzwerte abgerechnet werden (ErlRV 555 BlgNR römisch zwanzig. Gesetzgebungsperiode 15, f; vergleiche 5 Ob 213/07w).

[25] Konkret zur Änderung des § 19 WEG 1975 hielt der Gesetzgeber in den Erläuterungen zur WRN 1997 fest, dass die Bestimmung des § 19 WEG 1975 einen einheitlichen Abrechnungsschlüssel in „Mischhäusern“ herbeiführen sollte. Nach der zu novellierenden Rechtslage sei die Verteilung der Betriebskosten für die Altmiet- oder Nutzungsverhältnisse nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel erfolgt, also im Verhältnis der Nutzflächen, solange nicht eine abweichende Vereinbarung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit dem Vermieter zustande gekommen sei (§ 17 Abs 1 MRG, § 16 Abs 5 Z 1 WGG). Derartige Vereinbarungen hätten in der Praxis bei Altbauten nur geringe Bedeutung erlangt, weil die erforderliche schriftliche Zustimmung aller Hauptmieter sehr schwer zu erreichen sei. Nach Wohnungseigentumsbegründung komme es daher – sofern nicht alle Miteigentümer die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß § 19 Abs 2 WEG 1975 vereinbaren – in „Mischhäusern“ zu unterschiedlichen Verteilungsschlüsseln für Altmiet- und Nutzungsberechtigte einerseits sowie Miteigentümer andererseits. Für Hauptmieter und Nutzungsberechtigte richte sich die Aufteilung der Betriebskosten

im Vollanwendungsbereich des MRG und des WGG nach dem Verhältnis der Nutzflächen, für die Wohnungseigentümer hingegen ebenso wie für die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage sowie der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung) nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode, also nach Nutzwerten. Im Bereich des WEG 1975 solle den Miteigentümern auch weiterhin die freie Wahl des Verteilungsschlüssels nach § 19 Abs 2 WEG 1975 zustehen, es sollten also sämtliche Miteigentümer einvernehmlich schriftlich einen von der gesetzlichen Regel abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen können. Eine solche Vereinbarung solle dem gesetzlichen Abrechnungsschlüssel jedenfalls vorgehen. Komme eine solche Einigung aber nicht zustande, so solle der gesetzliche Aufteilungsschlüssel im Gegensatz zur bisherigen Regelung dann eine einheitliche Abrechnung mit den Hauptmietern und Nutzungsberechtigten im Haus ermöglichen, wenn vor Wohnungseigentumsbegründung begründete Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnisse im Vollanwendungsbereich des MRG oder WGG weiterbestehen. Um nun eine einheitliche Abrechnung in solchen „Mischhäusern“ zu erreichen, müsse der gesetzliche Aufteilungsschlüssel der Miteigentümer dem Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten der weiterbestehenden Altmiet- und Nutzungsverhältnisse angepasst werden. Dadurch sollten der Verwaltungsaufwand im Haus vermindert und die bei unterschiedlichen Aufteilungsschlüsseln immer wieder auftretenden Abrechnungsdifferenzen vermieden sowie eine Harmonisierung der Abrechnung erreicht werden. Mit dem Erlöschen des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses im Haus sollten alle Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage, der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung sowie der Betriebskosten) wieder von den Miteigentümern ausschließlich im Verhältnis ihrer Anteile – also nach Nutzwerten – getragen werden. Im Gegensatz zur bisher geltenden Rechtslage werde dieser Zustand nicht schon mit Wohnungseigentumsbegründung, sondern erst später, mit dem Erlöschen des letzten Altmietverhältnisses, erreicht. Dies habe den Vorteil, dass der einheitliche Abrechnungsschlüssel im Haus für die bereits bestehenden Hauptmiet- und Nutzungsverhältnisse keine Änderung erfahre und somit keine Akzeptanzprobleme mit den bisherigen Hauptmietern und Nutzungsberechtigten schaffe; es stehe aber den Wohnungseigentümern frei, bei Bedarf eine – im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrags auch in der Praxis mögliche – abweichende schriftliche Vereinbarung über den Abrechnungsschlüssel zu treffen; andernfalls seien die Wohnungseigentümer, die unter Umständen vorher bereits Hauptmieter oder Nutzungsberechtigte waren, an den bisherigen Abrechnungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten weiter gebunden (ErlRV 555 BlgNR XX. GP 24 f; vgl 5 Ob 213/07w). [25] Konkret zur Änderung des Paragraph 19, WEG 1975 hielt der Gesetzgeber in den Erläuterungen zur WRN 1997 fest, dass die Bestimmung des Paragraph 19, WEG 1975 einen einheitlichen Abrechnungsschlüssel in „Mischhäusern“ herbeiführen sollte. Nach der zu novellierenden Rechtslage sei die Verteilung der Betriebskosten für die Altmiet- oder Nutzungsverhältnisse nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel erfolgt, also im Verhältnis der Nutzflächen, solange nicht eine abweichende Vereinbarung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit dem Vermieter zustande gekommen sei (Paragraph 17, Absatz eins, MRG, Paragraph 16, Absatz 5, Ziffer eins, WGG). Derartige Vereinbarungen hätten in der Praxis bei Altbauten nur geringe Bedeutung erlangt, weil die erforderliche schriftliche Zustimmung aller Hauptmieter sehr schwer zu erreichen sei. Nach Wohnungseigentumsbegründung komme es daher – sofern nicht alle Miteigentümer die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 vereinbaren – in „Mischhäusern“ zu unterschiedlichen Verteilungsschlüsseln für Altmiet- und Nutzungsberechtigte einerseits sowie Miteigentümer andererseits. Für Hauptmieter und Nutzungsberechtigte richte sich die Aufteilung der Betriebskosten im Vollanwendungsbereich des MRG und des WGG nach dem Verhältnis der Nutzflächen, für die Wohnungseigentümer hingegen ebenso wie für die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage sowie der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung) nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode, also nach Nutzwerten. Im Bereich des WEG 1975 solle den Miteigentümern auch weiterhin die freie Wahl des Verteilungsschlüssels nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 zustehen, es sollten also sämtliche Miteigentümer einvernehmlich schriftlich einen von der gesetzlichen Regel abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen können. Eine solche Vereinbarung solle dem gesetzlichen Abrechnungsschlüssel jedenfalls vorgehen. Komme eine solche Einigung aber nicht zustande, so solle der gesetzliche Aufteilungsschlüssel im Gegensatz zur bisherigen Regelung dann eine einheitliche Abrechnung mit den Hauptmietern und Nutzungsberechtigten im Haus ermöglichen, wenn vor Wohnungseigentumsbegründung begründete Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnisse im Vollanwendungsbereich des MRG oder WGG weiterbestehen. Um nun eine einheitliche Abrechnung in solchen „Mischhäusern“ zu erreichen, müsse der gesetzliche Aufteilungsschlüssel der Miteigentümer dem Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten der weiterbestehenden

Altmiet- und Nutzungsverhältnisse angepasst werden. Dadurch sollten der Verwaltungsaufwand im Haus vermindert und die bei unterschiedlichen Aufteilungsschlüsseln immer wieder auftretenden Abrechnungsdifferenzen vermieden sowie eine Harmonisierung der Abrechnung erreicht werden. Mit dem Erlöschen des letzten Altmiet- oder Nutzungsverhältnisses im Haus sollten alle Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage, der Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung sowie der Betriebskosten) wieder von den Miteigentümern ausschließlich im Verhältnis ihrer Anteile – also nach Nutzwerten – getragen werden. Im Gegensatz zur bisher geltenden Rechtslage werde dieser Zustand nicht schon mit Wohnungseigentumsbegründung, sondern erst später, mit dem Erlöschen des letzten Altmietverhältnisses, erreicht. Dies habe den Vorteil, dass der einheitliche Abrechnungsschlüssel im Haus für die bereits bestehenden Hauptmiet- und Nutzungsverhältnisse keine Änderung erfahre und somit keine Akzeptanzprobleme mit den bisherigen Hauptmietern und Nutzungsberechtigten schaffe; es stehe aber den Wohnungseigentümern frei, bei Bedarf eine – im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrags auch in der Praxis mögliche – abweichende schriftliche Vereinbarung über den Abrechnungsschlüssel zu treffen; andernfalls seien die Wohnungseigentümer, die unter Umständen vorher bereits Hauptmieter oder Nutzungsberechtigte waren, an den bisherigen Abrechnungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten weiter gebunden (ErlRV 555 BlgNR römisch zwanzig. Gesetzgebungsperiode 24, f; vergleiche 5 Ob 213/07w).

[26] Der Gesetzgeber bringt damit (mit Blick auf die vom erkennenden Senat graphisch hervorgehobenen Formulierungen) klar und wiederholt zum Ausdruck, dass auch die „neue“ gesetzliche Aufteilungsregel bei Weiterbestehen eines Altmietverhältnisses dispositiv, eine davon abweichende Vereinbarung der Wohnungseigentümer (iSd § 32 Abs 2 WEG 2002) also zulässig und wirksam sein soll. [26] Der Gesetzgeber bringt damit (mit Blick auf die vom erkennenden Senat graphisch hervorgehobenen Formulierungen) klar und wiederholt zum Ausdruck, dass auch die „neue“ gesetzliche Aufteilungsregel bei Weiterbestehen eines Altmietverhältnisses dispositiv, eine davon abweichende Vereinbarung der Wohnungseigentümer (iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002) also zulässig und wirksam sein soll.

[27] Den Antragsgegnern ist zwar zuzugestehen, dass in den Gesetzesmaterialien im Zuge der zusammenfassenden Darstellung der Harmonisierung der Abrechnung in „Mischhäusern“ von der primären Maßgeblichkeit einer allenfalls geschlossenen Vereinbarung „zwischen den Hauptmietern, Nutzungsberechtigten und Liegenschaftseigentümern“ die Rede ist. Die Bedeutung dieser Bezugnahme auf solche Vereinbarungen iSd § 17 Abs 1 MRG, § 16 Abs 5 Z 1 WGG erschließt sich aber aus den folgenden detaillierteren Erwägungen des Gesetzgebers zu der zu novellierenden Rechtslage. Nach der alten Rechtslage habe die Harmonisierung der Abrechnung nämlich eine entsprechende Vereinbarung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit dem Vermieter vorausgesetzt, derartige Vereinbarungen hätten in der Praxis aber nur geringe Bedeutung erlangt. Die Hinweise (auch) auf diese nach wie vor zulässigen Vereinbarungen im Verhältnis Vermieter und Mieter können daher schon an sich nicht dahin verstanden werden, dass der Gesetzgeber auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander nur diesen Vereinbarungen den Vorrang gegenüber dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel einräumen wollte. Daraus ist also nicht abzuleiten, dass die Vereinbarung eines abweichenden, den gesetzlichen verdrängenden Aufteilungsschlüssels auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander jedenfalls auch der Zustimmung der Altmieten bedürfen soll. Die auf dieses Verhältnis bezogenen gegenteiligen Ausführungen des Gesetzgebers im Zusammenhang mit der Dispositivität und Subsidiarität des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels sind klar und unmissverständlich. [27] Den Antragsgegnern ist zwar zuzugestehen, dass in den Gesetzesmaterialien im Zuge der zusammenfassenden Darstellung der Harmonisierung der Abrechnung in „Mischhäusern“ von der primären Maßgeblichkeit einer allenfalls geschlossenen Vereinbarung „zwischen den Hauptmietern, Nutzungsberechtigten und Liegenschaftseigentümern“ die Rede ist. Die Bedeutung dieser Bezugnahme auf solche Vereinbarungen iSd Paragraph 17, Absatz eins, MRG, Paragraph 16, Absatz 5, Ziffer eins, WGG erschließt sich aber aus den folgenden detaillierteren Erwägungen des Gesetzgebers zu der zu novellierenden Rechtslage. Nach der alten Rechtslage habe die Harmonisierung der Abrechnung nämlich eine entsprechende Vereinbarung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit dem Vermieter vorausgesetzt, derartige Vereinbarungen hätten in der Praxis aber nur geringe Bedeutung erlangt. Die Hinweise (auch) auf diese nach wie vor zulässigen Vereinbarungen im Verhältnis Vermieter und Mieter können daher schon an sich nicht dahin verstanden werden, dass der Gesetzgeber auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander nur diesen Vereinbarungen den Vorrang gegenüber dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel einräumen wollte. Daraus ist also nicht abzuleiten, dass die Vereinbarung eines abweichenden, den gesetzlichen verdrängenden Aufteilungsschlüssels auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander jedenfalls auch der Zustimmung der

Altmietern bedürfen soll. Die auf dieses Verhältnis bezogenen gegenteiligen Ausführungen des Gesetzgebers im Zusammenhang mit der Dispositivität und Subsidiarität des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels sind klar und unmissverständlich.

[28] 3.4. Entgegen der Argumentation der Antragsgegner sprechen auch objektiv-teleologische Erwägungen nicht dagegen, einer Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer auch gegenüber der gesetzlichen Aufteilungsregel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG den Vorrang einzuräumen. [28] 3.4. Entgegen der Argumentation der Antragsgegner sprechen auch objektiv-teleologische Erwägungen nicht dagegen, einer Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer auch gegenüber der gesetzlichen Aufteilungsregel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG den Vorrang einzuräumen.

[2 9] § 32 Abs 1 WEG 2002 verfolgt zwar den Regelungszweck einer Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“, also in Gebäuden, in denen vor Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen. Mit dieser Regelung wird die Verteilung eines Teils der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt (5 Ob 255/12d; RS0128963; vgl auch 5 Ob 213/07w). Allerdings soll der Grundkonzeption der Aufteilungsregelung des § 32 Abs 1 und Abs 2 WEG 2002 entsprechend auch in Bezug auf die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten im Sinn des MRG oder WGG bei Weiterbestehen von Altmietverhältnissen letztlich den Wohnungseigentümern die an das Einvernehmen geknüpfte freie Wahl des Verteilungsschlüssels zustehen. Schließlich sind es auch sie, die die Nachteile unterschiedlicher Verteilungsschlüssel für Altmietern und Nutzungsberechtigte einerseits sowie Wohnungseigentümer andererseits, wie etwa den erhöhten Verwaltungsaufwand und Abrechnungsdifferenzen, zu tragen haben, wenn sie von dem gesetzlichen Modell der Harmonisierung der jeweiligen Abrechnungen abweichen wollen. [29] Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 verfolgt zwar den Regelungszweck einer Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“, also in Gebäuden, in denen vor Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen. Mit dieser Regelung wird die Verteilung eines Teils der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt (5 Ob 255/12d; RS0128963; vergleiche auch 5 Ob 213/07w). Allerdings soll der Grundkonzeption der Aufteilungsregelung des Paragraph 32, Absatz eins und Absatz 2, WEG 2002 entsprechend auch in Bezug auf die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten im Sinn des MRG oder WGG bei Weiterbestehen von Altmietverhältnissen letztlich den Wohnungseigentümern die an das Einvernehmen geknüpfte freie Wahl des Verteilungsschlüssels zustehen. Schließlich sind es auch sie, die die Nachteile unterschiedlicher Verteilungsschlüssel für Altmietern und Nutzungsberechtigte einerseits sowie Wohnungseigentümer andererseits, wie etwa den erhöhten Verwaltungsaufwand und Abrechnungsdifferenzen, zu tragen haben, wenn sie von dem gesetzlichen Modell der Harmonisierung der jeweiligen Abrechnungen abweichen wollen.

[30] Es bestehen auch keine schutzwürdigen Interessen der Altmietern, die es notwendig machten, sie in eine die Bewirtschaftungskosten im Sinn des MRG oder WGG regelnde Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer iSd § 32 Abs 2 WEG einzubinden und deren Wirksamkeit von deren Zustimmung abhängig zu machen. Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist auch im Fall der Vermietung eines Mietgegenstands, der im Wohnungseigentum steht, wenn der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 3 MRG (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945) nicht erfüllt ist, durch das Mietrechtsgesetz geregelt. Demnach besteht der für die Überlassung des Mietgegenstands zu entrichtende Mietzins gemäß § 15 Abs 1 Z 2 MRG aus dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten. Dieser Anteil bestimmt sich nach § 17 Abs 1 MRG. Bei der Ermittlung des auf einen Mietgegenstand entfallenden Betriebskostenanteils kommt es daher nicht darauf an, welches Rechtsverhältnis zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern des Hauses besteht. Der nach § 32 WEG für die Wohnungseigentümer untereinander maßgebliche Verteilungsschlüssel ist für die allein nach § 17 MRG zu beurteilende Rechtsstellung des (Alt-)Mieters nicht (bzw nur im Fall einer entsprechenden Vereinbarung nach § 17 Abs 1 MRG) von Bedeutung (vgl RS0069436; vgl RS0069844; RS0114299). [30] Es bestehen auch keine schutzwürdigen Interessen der Altmietern, die es notwendig machten, sie in eine die Bewirtschaftungskosten im Sinn des MRG oder WGG regelnde Aufteilungsvereinbarung der Wohnungseigentümer iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG einzubinden und deren Wirksamkeit von deren Zustimmung abhängig zu machen. Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist auch im Fall der Vermietung eines Mietgegenstands, der im Wohnungseigentum steht, wenn der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4,

Ziffer 3, MRG (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945) nicht erfüllt ist, durch das Mietrechtsgesetz geregelt. Demnach besteht der für die Überlassung des Mietgegenstands zu entrichtende Mietzins gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 2, MRG aus dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten. Dieser Anteil bestimmt sich nach Paragraph 17, Absatz eins, MRG. Bei der Ermittlung des auf einen Mietgegenstand entfallenden Betriebskostenanteils kommt es daher nicht darauf an, welches Rechtsverhältnis zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern des Hauses besteht. Der nach Paragraph 32, WEG für die Wohnungseigentümer untereinander maßgebliche Verteilungsschlüssel ist für die allein nach Paragraph 17, MRG zu beurteilende Rechtsstellung des (Alt-)Mieters nicht (bzw nur im Fall einer entsprechenden Vereinbarung nach Paragraph 17, Absatz eins, MRG) von Bedeutung vergleiche RS0069436; vergleiche RS0069844; RS0114299).

[31] 3.5. Der Oberste Gerichtshof hat zur Frage der Dispositivität (auch) des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 1 Satz 2 WEG bislang nur im Zusammenhang mit der zur WRN 1997 ergangenen Übergangsvorschrift des § 29 Abs 4 WEG 1975 ausdrücklich Stellung genommen. In der Entscheidung zu 5 Ob 8/01i kam der Fachsenat zum Ergebnis, dass eine von sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern noch vor der WRN 1997 im Wohnungseigentumsvertrag getroffene Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen durch die spätere Einführung des partiellen Nutzflächenschlüssels für Mischhäuser im Zuge der WRN 1997 nicht außer Kraft gesetzt worden sei. In der Begründung führte der Fachsenat aus, dass die zur Neufassung des § 19 WEG durch die WRN 1997 ergangene Übergangsvorschrift des § 29 Abs 4 WEG 1975 keine ausdrückliche Regelung des Problems, was mit bestehenden Vereinbarungen der Mit- und Wohnungseigentümer über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen geschehen soll, enthalte. Die Anordnung, wonach die für die Verteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum bis zum Inkrafttreten der WRN 1997 maßgebenden Verteilungsschlüssel (bei Begründung des Wohnungseigentums vor dem 1. 1. 1997) bis 31. 12. 1998 weiter anzuwenden sind, sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel vereinbaren, habe nur Zeit für die Umstellung der Abrechnung geben sollen, schließe aber die Weitergeltung bereits bestehender Sondervereinbarungen nicht aus. Zu lösen sei das Übergangsproblem daher nur durch die Anwendung des allgemeinen Grundsatzes, dass Gesetze nicht zurückwirken (§ 5 ABGB), sofern nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet werde. In Anwendung dieser Regel sei bereits judiziert worden, dass vertragliche Abmachungen (auch) dann ihre Rechtswirksamkeit verlieren, wenn ihnen zwingendes neues gesetztes Recht entgegensteht. Das treffe jedoch auf den gegenständlichen Fall nicht zu. Die durch die WRN 1997 neu geschaffene Bestimmung des § 19 Abs 1 Satz 2 WEG enthalte nämlich, was die Gesetzesmaterialien mehrfach betonten, dispositives Recht. Für Liegenschaftsaufwendungen in Mischhäusern mit Altmietverhältnissen sei der partielle Nutzflächenschlüssel nur anzuwenden, „soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist“. Es sollte der Nutzflächenschlüssel „ermöglicht“ (so die Gesetzesmaterialien), nicht aber erzwungen werden. Damit bestehe aber kein Grund, die Weitergeltung der von den Mit- und Wohnungseigentümern schon vor dem Inkrafttreten der WRN 1997 getroffenen Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen in Frage zu stellen. [31]

3.5. Der Oberste Gerichtshof hat zur Frage der Dispositivität (auch) des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG bislang nur im Zusammenhang mit der zur WRN 1997 ergangenen Übergangsvorschrift des Paragraph 29, Absatz 4, WEG 1975 ausdrücklich Stellung genommen. In der Entscheidung zu 5 Ob 8/01i kam der Fachsenat zum Ergebnis, dass eine von sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern noch vor der WRN 1997 im Wohnungseigentumsvertrag getroffene Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen durch die spätere Einführung des partiellen Nutzflächenschlüssels für Mischhäuser im Zuge der WRN 1997 nicht außer Kraft gesetzt worden sei. In der Begründung führte der Fachsenat aus, dass die zur Neufassung des Paragraph 19, WEG durch die WRN 1997 ergangene Übergangsvorschrift des Paragraph 29, Absatz 4, WEG 1975 keine ausdrückliche Regelung des Problems, was mit bestehenden Vereinbarungen der Mit- und Wohnungseigentümer über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen geschehen soll, enthalte. Die Anordnung, wonach die für die Verteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum bis zum Inkrafttreten der WRN 1997 maßgebenden Verteilungsschlüssel (bei Begründung des Wohnungseigentums vor dem 1. 1. 1997) bis 31. 12. 1998 weiter anzuwenden sind, sofern nicht sämtliche Miteigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel vereinbaren, habe nur Zeit für die Umstellung der Abrechnung geben sollen, schließe aber die Weitergeltung bereits bestehender Sondervereinbarungen nicht aus. Zu lösen sei das Übergangsproblem daher nur durch die Anwendung des allgemeinen Grundsatzes, dass Gesetze nicht zurückwirken (Paragraph 5, ABGB), sofern nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet werde. In Anwendung dieser Regel sei bereits judiziert worden, dass vertragliche Abmachungen (auch) dann ihre Rechtswirksamkeit verlieren, wenn ihnen zwingendes neues gesetztes Recht entgegensteht. Das treffe

jedoch auf den gegenständlichen Fall nicht zu. Die durch die WRN 1997 neu geschaffene Bestimmung des Paragraph 19, Absatz eins, Satz 2 WEG enthalte nämlich, was die Gesetzesmaterialien mehrfach betonten, dispositives Recht. Für Liegenschaftsaufwendungen in Mischhäusern mit Altmietverhältnissen sei der partielle Nutzflächenschlüssel nur anzuwenden, „soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist“. Es sollte der Nutzflächenschlüssel „ermöglicht“ (so die Gesetzesmaterialien), nicht aber erzwungen werden. Damit bestehe aber kein Grund, die Weitergeltung der von den Mit- und Wohnungseigentümern schon vor dem Inkrafttreten der WRN 1997 getroffenen Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen in Frage zu stellen.

[32] Mangels einer entsprechenden Einschränkung hat der Fachsenat damit die Notwendigkeit der Einbindung und Zustimmung der Altmietler als Wirksamkeitsvoraussetzung einer Aufteilungsvereinbarung schon in dieser Entscheidung implizit verneint.

[33] 3.6. Auch die Literatur ist – soweit zu dieser Frage Stellung genommen wird – einhellig. Nach Stabentheiner/Wais (Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997/6A, 13 f) sollte die Neuregelung des § 19 Abs 1 WEG 1975 durch die WRN 1997 einen einheitlichen, aber dispositiven Abrechnungsschlüssel in „Mischhäusern“ herbeiführen. Im Bereich des WEG solle den Miteigentümern weiterhin die freie Wahl des Verteilungsschlüssels nach § 19 Abs 2 WEG zustehen, es sollten also sämtliche Miteigentümer einvernehmlich schriftlich einen von der gesetzlichen Regel abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen können. Eine solche Vereinbarung solle dem gesetzlichen Abrechnungsschlüssel jedenfalls vorgehen. Diese Regelung gelte somit nur subsidiär, also nur dann, wenn nicht von sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern („einstimmig“) schriftlich ein anderer Abrechnungsschlüssel vereinbart worden sei. Eine solche Vereinbarung stehe den Mit- und Wohnungseigentümern jederzeit frei. Sie könnten sich zB dafür entscheiden, den Nutzwertschlüssel für alle Bewirtschaftungskosten beizubehalten, oder auch einen anderen, vom mietrechtlichen Aufteilungsschlüssel für die Altmietler oder Altnutzungsberechtigten abweichenden Aufteilungsschlüssel wählen und damit getrennte Abrechnungskreise einerseits für sich und andererseits für die Mieter und Nutzungsberechtigten herbeiführen. [33] 3.6. Auch die Literatur ist – soweit zu dieser Frage Stellung genommen wird – einhellig. Nach Stabentheiner/Wais (Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997/6A, 13 f) sollte die Neuregelung des Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 durch die WRN 1997 einen einheitlichen, aber dispositiven Abrechnungsschlüssel in „Mischhäusern“ herbeiführen. Im Bereich des WEG solle den Miteigentümern weiterhin die freie Wahl des Verteilungsschlüssels nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG zustehen, es sollten also sämtliche Miteigentümer einvernehmlich schriftlich einen von der gesetzlichen Regel abweichenden Aufteilungsschlüssel festlegen können. Eine solche Vereinbarung solle dem gesetzlichen Abrechnungsschlüssel jedenfalls vorgehen. Diese Regelung gelte somit nur subsidiär, also nur dann, wenn nicht von sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern („einstimmig“) schriftlich ein anderer Abrechnungsschlüssel vereinbart worden sei. Eine solche Vereinbarung stehe den Mit- und Wohnungseigentümern jederzeit frei. Sie könnten sich zB dafür entscheiden, den Nutzwertschlüssel für alle Bewirtschaftungskosten beizubehalten, oder auch einen anderen, vom mietrechtlichen Aufteilungsschlüssel für die Altmietler oder Altnutzungsberechtigten abweichenden Aufteilungsschlüssel wählen und damit getrennte Abrechnungskreise einerseits für sich und andererseits für die Mieter und Nutzungsberechtigten herbeiführen.

[34] Auch nach E.M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch § 32 WEG Rz 30 unter Verweis auf LGZ Wien MietSlg 71.460) steht es den Wohnungseigentümern im Altmiethaus frei, einen abweichenden Verteilungsschlüssel ohne Einbeziehung der Altmietler zu vereinbaren; ein derartiger ohne Zustimmung der Altmietler vereinbarter Schlüssel entfalte allerdings nur wohnungseigentumsrechtliche, nicht aber mietrechtliche Wirksamkeit. [34] Auch nach E.M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch Paragraph 32, WEG Rz 30 unter Verweis auf LGZ Wien MietSlg 71.460) steht es den Wohnungseigentümern im Altmiethaus frei, einen abweichenden Verteilungsschlüssel ohne Einbeziehung der Altmietler zu vereinbaren; ein derartiger ohne Zustimmung der Altmietler vereinbarter Schlüssel entfalte allerdings nur wohnungseigentumsrechtliche, nicht aber mietrechtliche Wirksamkeit.

[35] Die vom Rekursgericht zum Nachweis seiner im Ergebnis gegenteiligen Auffassung zitierte Literaturstelle (Kothbauer in Geko II, § 32 WEG, Rz 17) ist hingegen nicht einschlägig. Sie beschäftigt sich mit der teleologischen Reduktion der von der Aufteilungsregel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG betroffenen Aufwendungsarten. Diese Aufteilungsregel gelte entgegen seinem Wortlaut nicht schlechthin für all jene Aufwendungen, die nicht der Rücklage, der Erhaltung oder der Verbesserung gewidmet seien, sondern nur für jene Kosten, die nach den mietrechtlichen bzw wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen auf die Mieter bzw Nutzungsberechtigten überwält werden dürfen. Diese von den Vorinstanzen übernommenen Überlegungen tragen zur Lösung der hier von den Antragstellern

im Rechtsmittelverfahren aufgeworfenen Rechtsfrage nichts bei. [35] Die vom Rekursgericht zum Nachweis seiner im Ergebnis gegenteiligen Auffassung zitierte Literaturstelle (Kothbauer in Geko römisch zwei, Paragraph 32, WEG, Rz 17) ist hingegen nicht einschlägig. Sie beschäftigt sich mit der teleologischen Reduktion der von der Aufteilungsregel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG betroffenen Aufwendungsarten. Diese Aufteilungsregel gelte entgegen seinem Wortlaut nicht schlechthin für all jene Aufwendungen, die nicht der Rücklage, der Erhaltung oder der Verbesserung gewidmet seien, sondern nur für jene Kosten, die nach den mietrechtlichen bzw wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen auf die Mieter bzw Nutzungsberechtigten überwält werden dürfen. Diese von den Vorinstanzen übernommenen Überlegungen tragen zur Lösung der hier von den Antragstellern im Rechtsmittelverfahren aufgeworfenen Rechtsfrage nichts bei.

[3 6] 3.7. Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten: Einer Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG 2002 kommt gegenüber dem subsidiär geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG 2002 der Vorrang zu. Das gilt auch für die besondere gesetzliche Aufteilungsregel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG bei Weiterbestehen auch nur eines Altmietverhältnisses. Auch im Altmiethaus (also in Gebäuden, in denen Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Miet- oder Nutzungsverhältnisse weiterbestehen) steht es den Wohnungseigentümern demnach frei, einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel ohne Einbeziehung der Altmietmieter zu vereinbaren. [36] 3.7. Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten: Einer Vereinbarung nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 kommt gegenüber dem subsidiär geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 der Vorrang zu. Das gilt auch für die besondere gesetzliche Aufteilungsregel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG bei Weiterbestehen auch nur eines Altmietverhältnisses. Auch im Altmiethaus (also in Gebäuden, in denen Wohnungseigentum begründet ist, aber noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Miet- oder Nutzungsverhältnisse weiterbestehen) steht es den Wohnungseigentümern demnach frei, einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel ohne Einbeziehung der Altmietmieter zu vereinbaren.

[37] 4.1. Im Wohnungseigentumsvertrag vom 28. 10. 2013 haben die Wohnungseigentümer in den Punkten IV., IX. und X. abweichende Verteilungsschlüssel für die Aufwendungen festgelegt. Diese Aufteilungsvereinbarung wurde grundbücherlich angemerkt. [37] 4.1. Im Wohnungseigentumsvertrag vom 28. 10. 2013 haben die Wohnungseigentümer in den Punkten römisch vier., römisch neun. und römisch zehn. abweichende Verteilungsschlüssel für die Aufwendungen festgelegt. Diese Aufteilungsvereinbarung wurde grundbücherlich angemerkt.

[38] Für dieses Verfahren sind die Regelungen im Punkt IX., 1. und 2. Absatz des Wohnungseigentumsvertrags von Relevanz; diese lauten: [38] Für dieses Verfahren sind die Regelungen im Punkt römisch neun., 1. und 2. Absatz des Wohnungseigentumsvertrags von Relevanz; diese lauten:

„Punkt IX. Aufwendungen für die Liegenschaft; „Punkt römisch neun. Aufwendungen für die Liegenschaft:

Die Aufteilung der Betriebskosten sowie sonstiger Aufwendungen dieses Hauses erfolgt in Abänderung des in § 32 WEG 2002 vorgenommenen Verteilungsschlüssels nicht nach den Liegenschaftsanteilen sondern wie folgt: Die Aufteilung der Betriebskosten sowie sonstiger Aufwendungen dieses Hauses erfolgt in Abänderung des in Paragraph 32, WEG 2002 vorgenommenen Verteilungsschlüssels nicht nach den Liegenschaftsanteilen sondern wie folgt:

- Die Aufteilung der Betriebskosten sowie der Kosten des Betriebes, der Wartung und der Instandhaltung der Gegensprechanlage erfolgt nicht nach Liegenschaftsanteilen, sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des MRG über die Aufteilung von Betriebskosten nach Nutzflächen, wobei Flächen von Räumen in Dachgeschoßobjekten mit einer Mindest-Raumhöhe, die unter der laut Bauordnung für Wohnräume geltenden Mindest-Raumhöhe liegt, oder die andere wichtige Kriterien für Wohnräume nicht erfüllen, in die Nutzflächenberechnung nicht einzubeziehen sind.

- Die Zahlung zur Rücklage sowie für allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erfolgt nach Nutzwerten. [...]

[39] 4.2. Entgegen der vom erkennenden Senat nicht geteilten Auffassung der Vorinstanzen sind die „Betriebskosten“ (sowie der „Kosten des Betriebes, der Wartung und der Instandhaltung der Gegensprechanlage“) gemäß dieser Vereinbarung und nicht nach der gesetzlichen Aufteilungsregel des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG aufzuteilen, also nicht nach dem Aufteilungsschlüssel, der für das bestehende Altmietverhältnis maßgeblich ist. Die (auch) für diese Aufteilung ausschlaggebende Nutzfläche ist hier daher nicht nach der zu § 17 MRG ergangenen Rechtsprechung zu bestimmen,

wonach für die Nutzflächenermittlung nur die Bodenfläche und nicht die Raumhöhe zu berücksichtigen ist (RS0069876). Vielmehr sind gemäß der Aufteilungsvereinbarung die davon betroffenen Aufwendungen zwar grundsätzlich nach den Nutzflächen zu verteilen, Flächen von Räumen in Dachgeschoßobjekten, die die Mindest-Raumhöhe laut Bauordnung nicht erreichen oder andere wichtige Kriterien für Wohnräume nicht erfüllen, sind in diese Nutzflächenberechnung aber nicht einzubeziehen. [39] 4.2. Entgegen der vom erkennenden Senat nicht geteilten Auffassung der Vorinstanzen sind die „Betriebskosten“ (sowie der „Kosten des Betriebes, der Wartung und der Instandhaltung der Gegensprechanlage“) gemäß dieser Vereinbarung und nicht nach der gesetzlichen Aufteilungsregel des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG aufzuteilen, also nicht nach dem Aufteilungsschlüssel, der für das bestehende Altmietverhältnis maßgeblich ist. Die (auch) für diese Aufteilung ausschlaggebende Nutzfläche ist hier daher nicht nach der zu Paragraph 17, MRG ergangenen Rechtsprechung zu bestimmen, wonach für die Nutzflächenermittlung nur die Bodenfläche und nicht die Raumhöhe zu berücksichtigen ist (RS0069876). Vielmehr sind gemäß der Aufteilungsvereinbarung die davon betroffenen Aufwendungen zwar grundsätzlich nach den Nutzflächen zu verteilen, Flächen von Räumen in Dachgeschoßobjekten, die die Mindest-Raumhöhe laut Bauordnung nicht erreichen oder andere wichtige Kriterien für Wohnräume nicht erfüllen, sind in diese Nutzflächenberechnung aber nicht einzubeziehen.

[40] 4.3. Die Frage nach dem vom Verwalter einer Jahresabrechnung zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung und ist vom Wohnungseigentümer in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG innerhalb der Frist des § 34 Abs 1 letzter Satz WEG geltend zu machen. In diesem Verfahren ist eine allfällige Unrichtigkeit sowie der sich aus der Richtigstellung ergebende Überschuss- oder Fehlbetrag festzustellen (5 Ob 201/23d). [40] 4.3. Die Frage nach dem vom Verwalter einer Jahresabrechnung zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung und ist vom Wohnungseigentümer in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG innerhalb der Frist des Paragraph 34, Absatz eins, letzter Satz WEG geltend zu machen. In diesem Verfahren ist eine allfällige Unrichtigkeit sowie der sich aus der Richtigstellung ergebende Überschuss- oder Fehlbetrag festzustellen (5 Ob 201/23d).

[41] Die von den Vorinstanzen ermittelte Sachverhaltsgrundlage reicht allerdings nicht aus, um eine solche konkrete Berichtigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2021 vorzunehmen. Aus den Feststellungen lässt sich nicht mit der dafür erforderlichen Sicherheit ableiten, in welchen Wohnungseigentumsobjekten welche Flächen in welchem Ausmaß im Hinblick auf die Aufteilungsvereinbarung nicht in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen sind. Die einzelnen betroffenen Positionen sind zwar schlagwortartig bezeichnet, die darauf entfallenden Beträge wurden aber weder einzeln noch in Gruppen aufgeschlüsselt.

[42] Aus diesem Grund sind die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben. Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht (konkrete) Feststellungen zu treffen haben, die die Berichtigung der Jahresabrechnung durch Anwendung des richtigen partiellen Aufteilungsschlüssels ermöglichen.

[43] 4.4. Das von den Antragstellern formulierte Antragsbegehren umfasst zumindest nominell auch die formell ordentliche Rechnungslegung und die Belegeinsicht. Das Erstgericht hat die Abweisung (auch) dieser Begehren auf Basis der von ihm dazu getroffenen Feststellung damit begründet, dass eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abrechnung gelegt und in geeigneter Weise die Möglichkeit der Belegeinsicht gewährt worden sei. Diese Beurteilung haben die Antragsteller in ihren Rechtsmitteln nicht bekämpft.

[44] Die Fragen der ordentlichen Rechnungslegung und Belegeinsicht sind daher abschließend geklärt (RS0042031 [T17]; vgl zur Unzulässigkeit der Fassung eines bloßen Teilsachbeschlusses RS0121706). [44] Die Fragen der ordentlichen Rechnungslegung und Belegeinsicht sind daher abschließend geklärt (RS0042031 [T17]; vergleiche zur Unzulässigkeit der Fassung eines bloßen Teilsachbeschlusses RS0121706).

[4 5] 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Die danach gebotenen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss vorgenommen werden (RS0123011 [T1]). [45] 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Die danach gebotenen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss vorgenommen werden (RS0123011 [T1]).

Textnummer

E143360

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00042.24Y.1218.000

Im RIS seit

29.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at