

TE OGH 2017/1/23 5Ob81/16x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.01.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin M* H*, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G* regGenmbH, *, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 14 WGG iVm § 22 Abs 1 Z 6 WGG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Jänner 2016, GZ 39 R 9/15k-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 6. Oktober 2014, GZ 47 Msch 17/14y-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin M* H*, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G* regGenmbH, *, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 14, WGG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Jänner 2016, GZ 39 R 9/15k-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 6. Oktober 2014, GZ 47 Msch 17/14y-8, bestätigt wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin binnen 14 Tagen die mit 377,50 EUR (darin 62,92 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist aufgrund eines mit der Antragsgegnerin auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Nutzungsvertrags vom 20. 2. 2003 ab 1. 2. 2003 Nutzungsberechtigte eines Reihenhauses.

Die Antragsgegnerin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung nach dem WGG in der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Die Antragstellerin ist Mitglied dieser Genossenschaft.

Eigentümerin der Liegenschaft ist die Stadt Wien, die der Antragsgegnerin mit Vertrag vom 24. 11. 1932 ein Baurecht bis 31. 12. 2012 eingeräumt hat. Die Baurechteinlage wurde zwischenzeitig gelöscht und die Antragsgegnerin hat mit der Stadt Wien einen neuen Baurechtsvertrag abgeschlossen, der bislang noch nicht zur Verbücherung gelangt ist.

Aufgrund des neuen Baurechtsvertrags sind die Baurechtsgebäude von der Liegenschaftseigentümerin jedenfalls weiterhin an die Antragsgegnerin überlassen und die Antragsgegnerin ist daher Bestandgeberin.

Der von den Parteien abgeschlossene Nutzungsvertrag lautet auszugsweise:

„1. ...

Nutzungsentgeltkomponenten:

Betrag in Euro

Entgelt gem. § 14 WGG	1,89	Entgelt gem. Paragraph 14, WGG	1,89
Baurechtszins	0,94		
Rücklagenkomponente	0,51		
Erhaltungsbeitrag	37,14		
Verwaltung	14,20		
Betriebskosten	58,31		
Nettovorschreibung	112,99		

...

2. Dieses Nutzungsverhältnis unterliegt den Bestimmungen des MRG, des WGG, des WWFSG 1989 mit den jeweils geltenden und den sonstigen einschlägigen Gesetzesbestimmungen.

3. Vereinbart wird ein Nutzungsentgelt, welches den Bestimmungen des WGG nach dem Kostendeckungsprinzip entspricht.

...“.

Wertsicherung wurde nicht vereinbart.

Das Baurecht der Antragsgegnerin endete mit 31. 12. 2012 durch Zeitablauf. Aufgrund dieses Baurechtsvertrags (Baurechtsvertrag I) schrieb die Antragsgegnerin der Antragstellerin zuletzt ab 1. 1. 2012 einen Bauzins von 1,11 EUR pro m² Wohnfläche und Monat netto als Bestandteil des Nutzungsentgelts vor. Das monatliche Nutzungsentgelt für das Objekt der Antragstellerin belief sich im Jahr 2012 auf insgesamt 206,18 EUR netto (226,80 EUR brutto). In den Vorschreibungen schlüsselte die Antragsgegnerin das Nutzungsentgelt auf in „Entgelt gem. § 14/1 Z. 1–3 WGG“, „Bauzins“, „Rücklage“, „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“, „Verwaltung“, „Betriebskosten“, „USt“. Das Baurecht der Antragsgegnerin endete mit 31. 12. 2012 durch Zeitablauf. Aufgrund dieses Baurechtsvertrags (Baurechtsvertrag römisch eins) schrieb die Antragsgegnerin der Antragstellerin zuletzt ab 1. 1. 2012 einen Bauzins von 1,11 EUR pro m² Wohnfläche und Monat netto als Bestandteil des Nutzungsentgelts vor. Das monatliche Nutzungsentgelt für das Objekt der Antragstellerin belief sich im Jahr 2012 auf insgesamt 206,18 EUR netto (226,80 EUR brutto). In den Vorschreibungen schlüsselte die Antragsgegnerin das Nutzungsentgelt auf in „Entgelt gem. Paragraph 14 /, eins, Ziffer eins –, 3, WGG“, „Bauzins“, „Rücklage“, „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“, „Verwaltung“, „Betriebskosten“, „USt“.

Am 9. 4. 2013 unterzeichneten die Stadt Wien und die Antragsgegnerin einen neuen Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft (Baurechtsvertrag II), in dem für die Antragsgegnerin „ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit bis zum 31. 12. 2072 (...) zur Weiterführung der der Bauberechtigten obliegenden gemeinnützigen Aufgaben“ eingeräumt wurde. Im Punkt 2. des Baurechtsvertrags II wurde die Verpflichtung der Antragsgegnerin als Bauberechtigte vereinbart, für die Benützung des Baurechtsgrundes „einen jährlichen Bauzins in der Höhe von 1,584.213,86 EUR, das sind 8,38 EUR pro m² der Baurechtsfläche, zu bezahlen“. Wertbeständigkeit des Bauzinses nach dem VPI wurde ausdrücklich vereinbart. Am 9. 4. 2013 unterzeichneten die Stadt Wien und die Antragsgegnerin einen neuen Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft (Baurechtsvertrag römisch zwei), in dem für die Antragsgegnerin „ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit bis zum 31. 12. 2072 (...) zur Weiterführung der der Bauberechtigten obliegenden gemeinnützigen Aufgaben“ eingeräumt wurde. Im Punkt 2. des

Baurechtsvertrags römisch zwei wurde die Verpflichtung der Antragsgegnerin als Bauberechtigte vereinbart, für die Benützung des Baurechtsgrundes „einen jährlichen Bauzins in der Höhe von 1,584.213,86 EUR, das sind 8,38 EUR pro m² der Baurechtsfläche, zu bezahlen“. Wertbeständigkeit des Bauzinses nach dem VPI wurde ausdrücklich vereinbart.

In Punkt 3. des Baurechtsvertrags II wurde vereinbart: In Punkt 3. des Baurechtsvertrags römisch zwei wurde vereinbart:

„3. Festgehalten wird, dass sich der Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages samt den darauf befindlichen Bauwerken bereits im physischen Besitz der Bauberechtigten befindet. Eine förmliche Übergabe beziehungsweise Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. dieses Vertrages entfällt daher. Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wird der 1. 1. 2013 vereinbart.“

Aufgrund einer zwischen der Antragsgegnerin und der Stadt Wien getroffenen „Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht“ willigte die Stadt Wien ein, Altmietern im Sinn dieser Vereinbarung bloß ein Drittel des anteiligen Bauzinses zu verrechnen. Die Antragstellerin ist eine solche Altmietlerin.

Aufgrund des mit der Stadt Wien abgeschlossenen Baurechtsvertrags II schrieb die Antragsgegnerin der Antragstellerin ab 1. 1. 2013 ein monatliches Nutzungsentgelt von 281,47 EUR netto vor und schlüsselte folgende Nettobeträge auf: Aufgrund des mit der Stadt Wien abgeschlossenen Baurechtsvertrags römisch zwei schrieb die Antragsgegnerin der Antragstellerin ab 1. 1. 2013 ein monatliches Nutzungsentgelt von 281,47 EUR netto vor und schlüsselte folgende Nettobeträge auf:

„...“

Entgelt gem. § 14/1 Z 1–3 WGG 1,02 Entgelt gem. Paragraph 14 /, eins, Ziffer eins –, 3, WGG 1,02

Bauzins 223,04

Rücklage 2,08

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 115,02

Verwaltung 17,30

Betriebskosten 71,71

Bauzins Reduktion - 148,70

Summe 281,47

...

(Brutto) 309,62“

Den auf das Nutzungsobjekt der Antragstellerin entfallenden monatlichen Bauzins errechnete die Antragsgegnerin demnach mit 223,04 EUR. Aufgrund der „Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht“ reduzierte sie den der Antragstellerin vorgeschriebenen Bauzins um zwei Drittel, somit um 148,70 EUR netto, und schrieb der Antragstellerin daher einen monatlichen Bauzins von effektiv 74,34 EUR vor.

Die Antragstellerin begehrte die Feststellung, dass durch Vorschreibung eines Entgelts von 309,62 EUR (brutto) das gesetzlich zulässige Entgelt von 226,80 EUR (brutto) überschritten werde. Sie brachte – zusammengefasst – vor, dass die einseitige Entgeltanhebung durch die Antragsgegnerin weder durch das Gesetz noch durch den abgeschlossenen Nutzungsvertrag gedeckt und damit unzulässig sei. Der Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags sei weder für die Antragsgegnerin noch zur Wahrung der Interessen der Antragstellerin notwendig gewesen. Es seien bestimmte Komponenten des Nutzungsentgelts, aber nicht die Anwendung des § 14 WGG vereinbart worden. In den vertraglichen Regelungen finde sich auch keine Vereinbarung, wonach es sich um ein veränderliches Entgelt handle. Punkt 3. des von Parteien abgeschlossenen Nutzungsvertrags mit seinem Verweis auf das Kostendeckungsprinzip des WGG verstoße gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und sei intransparent im Sinn des § 6 Abs 3 KSchG. Die Antragstellerin begehrte die Feststellung, dass durch Vorschreibung eines Entgelts von 309,62 EUR (brutto) das gesetzlich zulässige Entgelt von 226,80 EUR (brutto) überschritten werde. Sie brachte – zusammengefasst – vor, dass die einseitige Entgeltanhebung durch die Antragsgegnerin weder durch das Gesetz noch durch den abgeschlossenen Nutzungsvertrag gedeckt und damit unzulässig sei. Der Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags sei weder für die Antragsgegnerin noch zur Wahrung der Interessen der Antragstellerin notwendig gewesen. Es seien bestimmte Komponenten des

Nutzungsentgelts, aber nicht die Anwendung des Paragraph 14, WGG vereinbart worden. In den vertraglichen Regelungen finde sich auch keine Vereinbarung, wonach es sich um ein veränderliches Entgelt handle. Punkt 3. des von Parteien abgeschlossenen Nutzungsvertrags mit seinem Verweis auf das Kostendeckungsprinzip des WGG verstoße gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und sei intransparent im Sinn des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

Die Antragsgegnerin beantragte Antrags-abweisung und wandte im Wesentlichen ein, dass zwischen den Parteien die Anwendbarkeit des WGG für die Berechnung des Nutzungsentgelts ausdrücklich vereinbart worden sei. § 14 Abs 1 Z 4 WGG definiere als Entgeltbestandteil im Fall der Einräumung eines Baurechts den jeweils zu entrichtenden Bauzins. Somit handle es sich um eine Änderung des Nutzungsentgelts kraft gesetzlicher Anordnung. Durch das Inkrafttreten des Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen sowie das Bundesgesetz, mit dem im Zivilrecht begleitende Maßnahmen für die Einführung des Euro getroffen werden, mit 16. 3. 2013 wäre die Einhebung jedenfalls seit April 2013 gesetzlich explizit gedeckt, weil demnach durch § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG zum einen gewährleistet werden sollte, dass sämtliche Entgeltbestandteile gemäß § 14 Abs 1 Z 1 bis 5 und 8 WGG ungeachtet von vertraglichen Vereinbarungen angesprochen werden können, und zum anderen gesichert sein sollte, dass für den Fall einer intransparenten Formulierung und/oder sogar eines Kalkulationsfehlers bei der Berechnung im Mietvertrag dennoch das „gesetzliche Entgelt“ im Sinn des § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG eingehoben werden dürfe. Die von den Parteien getroffene Vereinbarung sei auch nicht intransparent, weil dem Vertragspartner die Bestimmungen über die Bildung des Nutzungsentgelts im Vertrag und in den Vorschreibungen offen gelegt worden seien. § 6 Abs 1 Z 5 KSchG werde ebenfalls nicht verletzt. Die Antragsgegnerin beantragte Antrags-abweisung und wandte im Wesentlichen ein, dass zwischen den Parteien die Anwendbarkeit des WGG für die Berechnung des Nutzungsentgelts ausdrücklich vereinbart worden sei. Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WGG definiere als Entgeltbestandteil im Fall der Einräumung eines Baurechts den jeweils zu entrichtenden Bauzins. Somit handle es sich um eine Änderung des Nutzungsentgelts kraft gesetzlicher Anordnung. Durch das Inkrafttreten des Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen sowie das Bundesgesetz, mit dem im Zivilrecht begleitende Maßnahmen für die Einführung des Euro getroffen werden, mit 16. 3. 2013 wäre die Einhebung jedenfalls seit April 2013 gesetzlich explizit gedeckt, weil demnach durch Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, WGG zum einen gewährleistet werden sollte, dass sämtliche Entgeltbestandteile gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins bis 5 und 8 WGG ungeachtet von vertraglichen Vereinbarungen angesprochen werden können, und zum anderen gesichert sein sollte, dass für den Fall einer intransparenten Formulierung und/oder sogar eines Kalkulationsfehlers bei der Berechnung im Mietvertrag dennoch das „gesetzliche Entgelt“ im Sinn des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, WGG eingehoben werden dürfe. Die von den Parteien getroffene Vereinbarung sei auch nicht intransparent, weil dem Vertragspartner die Bestimmungen über die Bildung des Nutzungsentgelts im Vertrag und in den Vorschreibungen offen gelegt worden seien. Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG werde ebenfalls nicht verletzt.

Das Erstgericht wies den Überprüfungsantrag auf der Grundlage des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts ab. Es war rechtlich – zusammengefasst – der Ansicht, dass § 14 Abs 1 Z 4 WGG als Entgeltbestandteil im Fall der Einräumung eines Baurechts den „jeweils zu entrichtenden Bauzins“ normiere. Für die Einhebung des Bauzinses seien vertragliche Vorgaben erforderlich, wofür es aber ausreiche, wenn – wie hier – auf die (vollinhaltliche) Anwendung der zinsrechtlichen Bestimmungen der §§ 13 ff WGG Bezug genommen werde. Der Bauzins sei auch explizit als Entgeltbestandteil angeführt. Eine Verletzung des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG liege nicht vor, weil der Bauzins nicht in der Disposition des Baurechtsnehmers liege und in § 14 Abs 1 Z 4 WGG mit dem „jeweiligen“ Bauzins ausreichend umschrieben sei. Zusammengefasst dürfe daher aufgrund des Kostendeckungsprinzips und der Entgeltvereinbarung im Sinn des WGG die Erhöhung des Bauzinses infolge des (wegen Zeitablaufs) notwendig gewordenen Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags der Antragstellerin als Nutzungsberechtigter/Mieterin vorgeschrieben werden. Das Erstgericht wies den Überprüfungsantrag auf der Grundlage des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts ab. Es war rechtlich – zusammengefasst – der Ansicht, dass Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WGG als Entgeltbestandteil im Fall der Einräumung eines Baurechts den „jeweils zu entrichtenden Bauzins“ normiere. Für die Einhebung des Bauzinses seien vertragliche Vorgaben erforderlich, wofür es aber ausreiche, wenn – wie hier – auf die (vollinhaltliche) Anwendung der zinsrechtlichen Bestimmungen der Paragraphen 13, ff WGG Bezug genommen werde. Der Bauzins sei auch explizit als Entgeltbestandteil angeführt. Eine Verletzung des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG liege nicht vor, weil der Bauzins nicht in der Disposition des Baurechtsnehmers liege und in Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WGG mit dem „jeweiligen“ Bauzins ausreichend umschrieben sei. Zusammengefasst dürfe daher aufgrund des

Kostendeckungsprinzips und der Entgeltvereinbarung im Sinn des WGG die Erhöhung des Bauzinses infolge des (wegen Zeitablaufs) notwendig gewordenen Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags der Antragstellerin als Nutzungsberechtigter/Mieterin vorgeschrieben werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es war – zusammengefasst – der Rechtsansicht, dass entsprechend 5 Ob 97/15y auch im vorliegenden Fall von einem aufrechten Vertragsverhältnis entsprechend dem zwischen den Parteien am 20. 2. 2003 abgeschlossenen schriftlichen Nutzungsvertrag auszugehen sei. In diesem seien die konkreten Nutzungsentgeltkomponenten des § 14 WGG (inklusive der Position Baurechtszins) aufgelistet. Nach bereits vorliegender höchstgerichtlicher Rechtsprechung stehe § 6 Abs 1 Z 5 KSchG einer Weiterverrechnung des neuen Bauzinses nach § 14 Abs 1 Z 4 WGG nicht entgegen. Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG liege ebenfalls nicht vor. Für die Transparenz sei das Verständnis des für die jeweilige Vertragsart typischen „Durchschnittskunden“ maßgeblich. Ein Verweis in einem Klauselwerk führe noch nicht zur Intransparenz. Im vorliegenden Nutzungsvertrag würden das monatliche Nutzungsentgelt und die Nutzungsentgeltkomponenten durchaus übersichtlich angeführt. Es werde anschließend darauf hingewiesen, dass das Nutzungsverhältnis den Bestimmungen des MRG, des WGG, des WWFSG 1989 mit den jeweils geltenden und den sonstigen einschlägigen Gesetzesbestimmungen unterliege und sodann ein „Nutzungsentgelt ... vereinbart, welches den Bestimmungen des WGG nach dem Kostendeckungsprinzip entspricht“. Bei der Berechnung des Entgelts dürfe nach § 14 Abs 1 Z 4 WGG im Fall der Einräumung eines Baurechts der jeweils zu entrichtende Bauzins angerechnet werden. Mit diesem Entgeltbestandteil sei der gesetzlich zulässige Bauzins gemeint. Dass dies auch ein neuer (höherer) Bauzins sein könne, zu dessen Entrichtung sich die GBV nach Ablauf des bisherigen Baurechtsvertrags in einem neu abgeschlossenen Baurechtsvertrag verpflichtet, entspreche der einhelligen jüngeren oberstgerichtlichen Rechtsprechung. Die Vertragsbestimmung sei daher nicht intransparent. Das Erstgericht habe den Überprüfungsantrag daher zu Recht abgewiesen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es war – zusammengefasst – der Rechtsansicht, dass entsprechend 5 Ob 97/15y auch im vorliegenden Fall von einem aufrechten Vertragsverhältnis entsprechend dem zwischen den Parteien am 20. 2. 2003 abgeschlossenen schriftlichen Nutzungsvertrag auszugehen sei. In diesem seien die konkreten Nutzungsentgeltkomponenten des Paragraph 14, WGG (inklusive der Position Baurechtszins) aufgelistet. Nach bereits vorliegender höchstgerichtlicher Rechtsprechung stehe Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG einer Weiterverrechnung des neuen Bauzinses nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WGG nicht entgegen. Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG liege ebenfalls nicht vor. Für die Transparenz sei das Verständnis des für die jeweilige Vertragsart typischen „Durchschnittskunden“ maßgeblich. Ein Verweis in einem Klauselwerk führe noch nicht zur Intransparenz. Im vorliegenden Nutzungsvertrag würden das monatliche Nutzungsentgelt und die Nutzungsentgeltkomponenten durchaus übersichtlich angeführt. Es werde anschließend darauf hingewiesen, dass das Nutzungsverhältnis den Bestimmungen des MRG, des WGG, des WWFSG 1989 mit den jeweils geltenden und den sonstigen einschlägigen Gesetzesbestimmungen unterliege und sodann ein „Nutzungsentgelt ... vereinbart, welches den Bestimmungen des WGG nach dem Kostendeckungsprinzip entspricht“. Bei der Berechnung des Entgelts dürfe nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WGG im Fall der Einräumung eines Baurechts der jeweils zu entrichtende Bauzins angerechnet werden. Mit diesem Entgeltbestandteil sei der gesetzlich zulässige Bauzins gemeint. Dass dies auch ein neuer (höherer) Bauzins sein könne, zu dessen Entrichtung sich die GBV nach Ablauf des bisherigen Baurechtsvertrags in einem neu abgeschlossenen Baurechtsvertrag verpflichtet, entspreche der einhelligen jüngeren oberstgerichtlichen Rechtsprechung. Die Vertragsbestimmung sei daher nicht intransparent. Das Erstgericht habe den Überprüfungsantrag daher zu Recht abgewiesen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Die Frage der Zulässigkeit der Überwälzung des erhöhten Bauzinses durch eine GBV an den Nutzungsberechtigten stelle sich in zahlreichen gleichgelagerten Fällen und der Oberste Gerichtshof habe dabei – soweit überblickbar – zur Frage des allfälligen Verstoßes gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG noch nicht Stellung genommen. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Die Frage der Zulässigkeit der Überwälzung des erhöhten Bauzinses durch eine GBV an den Nutzungsberechtigten stelle sich in zahlreichen gleichgelagerten Fällen und der Oberste Gerichtshof habe dabei – soweit überblickbar – zur Frage des allfälligen Verstoßes gegen das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG noch nicht Stellung genommen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung des erstinstanzlichen Sachantrags. Hilfsweise stellt die Antragstellerin auch einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Der Standpunkt der Antragstellerin vom mangelnden Rechtsschutz bei Prüfung des Entgeltbestandteils „Bau(rechts)zins“ ist unzutreffend. Vielmehr entspricht dessen grundsätzliche gerichtliche Überprüfbarkeit gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung (5 Ob 6/94; RIS-Justiz RS0052450). Dass es für die Höhe des Bauzinses keine ziffernmäßig exakte gesetzliche Regelung gibt, schließt eine Überprüfung nach Sachlichkeitskriterien aber nicht aus. Dafür, dass der in dem von der Antragsgegnerin neu abgeschlossenen Baurechtsvertrag vereinbarte Bauzins der Bestimmung des § 3 Abs 2 BauRG oder sonst zum Nachteil der Nutzungsberechtigten gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstieße bzw „jenseits von Gut und Böse“ sei (so Vonkilch, Fragen der Entgeltbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198 [200]), liegen keine Anhaltspunkte vor und solche vermag die Antragstellerin auch nicht aufzuzeigen. Es ist nämlich irrelevant, ob der von der Antragsgegnerin vorzuschreibende Bauzins ohne den mit der Liegenschaftseigentümerin vereinbarten vorübergehenden Verzicht eine empfindliche Erhöhung wäre, weil der Antragstellerin ohnehin nur ein Drittel des anteiligen Bauzinses verrechnet wird und nur dieser Gegenstand des Überprüfungsantrags ist. Die Erhöhung des monatlichen Bauzinses auf 74,34 EUR vermag der Senat nicht als sozial unverträglich zu erkennen. Der Standpunkt der Antragstellerin vom mangelnden Rechtsschutz bei Prüfung des Entgeltbestandteils „Bau(rechts)zins“ ist unzutreffend. Vielmehr entspricht dessen grundsätzliche gerichtliche Überprüfbarkeit gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung (5 Ob 6/94; RIS-Justiz RS0052450). Dass es für die Höhe des Bauzinses keine ziffernmäßig exakte gesetzliche Regelung gibt, schließt eine Überprüfung nach Sachlichkeitskriterien aber nicht aus. Dafür, dass der in dem von der Antragsgegnerin neu abgeschlossenen Baurechtsvertrag vereinbarte Bauzins der Bestimmung des Paragraph 3, Absatz 2, BauRG oder sonst zum Nachteil der Nutzungsberechtigten gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstieße bzw „jenseits von Gut und Böse“ sei (so Vonkilch, Fragen der Entgeltbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198 [200]), liegen keine Anhaltspunkte vor und solche vermag die Antragstellerin auch nicht aufzuzeigen. Es ist nämlich irrelevant, ob der von der Antragsgegnerin vorzuschreibende Bauzins ohne den mit der Liegenschaftseigentümerin vereinbarten vorübergehenden Verzicht eine empfindliche Erhöhung wäre, weil der Antragstellerin ohnehin nur ein Drittel des anteiligen Bauzinses verrechnet wird und nur dieser Gegenstand des Überprüfungsantrags ist. Die Erhöhung des monatlichen Bauzinses auf 74,34 EUR vermag der Senat nicht als sozial unverträglich zu erkennen.

2. Die Ansicht der Antragstellerin, für die Antragsgegnerin habe keine Notwendigkeit zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags bestanden, ist unzutreffend. Die Antragsgegnerin war aufgrund des mit der Antragstellerin abgeschlossenen Nutzungsvertrags grundsätzlich vertraglich verpflichtet, diesen den Nutzungsgegenstand auf unbestimmte Zeit zu überlassen. Dies war auf gesicherter rechtlicher Basis nur durch den Abschluss des neuen Baurechtsvertrags möglich.

3. Die Antragstellerin meint, dass 5 Ob 72/14w, die „Leitentscheidung“ des Senats, auf der Ansicht von Vonkilch (Fragen der Entgeltbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198) aufbaue, dessen zentrales Argument auf einer verfassungswidrigen Auslegung des Art III Abs 5 BauRG Nov 1990 (BGBl 1990/258) beruhe. Diese Ansicht ist unzutreffend; vielmehr hat der Senat in besagter Entscheidung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die genannte gesetzliche Regelung für die Beurteilung der hier getroffenen vertraglichen Vereinbarung der Parteien keine Grundlage biete. Die Antragstellerin meint, dass 5 Ob 72/14w, die „Leitentscheidung“ des Senats, auf der Ansicht von Vonkilch (Fragen der Entgeltbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198) aufbaue, dessen zentrales Argument auf einer verfassungswidrigen Auslegung des Artikel römisch drei, Absatz 5, BauRG Nov 1990 (BGBl 1990/258) beruhe. Diese Ansicht ist unzutreffend; vielmehr hat der Senat in besagter Entscheidung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die genannte gesetzliche Regelung für die Beurteilung der hier getroffenen vertraglichen Vereinbarung der Parteien keine Grundlage biete.

4. Dass § 21 Abs 4 WGG im vorliegenden Kontext nicht einschlägig ist, hat bereits das Rekursgericht zutreffend erkannt.4. Dass Paragraph 21, Absatz 4, WGG im vorliegenden Kontext nicht einschlägig ist, hat bereits das Rekursgericht zutreffend erkannt.

5. Die Antragstellerin meint, § 14 Abs 1 WGG normiere keinen gesetzlichen Mietzins und eine Vereinbarung über ein veränderliches Entgelt nach § 14 WGG hätten die Parteien nicht getroffen. Diese Rechtsansicht ist wiederum unzutreffend, haben doch die Parteien ausdrücklich ein Nutzungsentgelt nach § 14 WGG, die Anwendung (ua) des WGG und ein Nutzungsentgelt nach den Bestimmungen des WGG vereinbart. § 14 Abs 1 Z 4 WGG sieht dann die Verrechnung des „jeweils zu entrichtende Bauzinses“ ausdrücklich vor (vgl 5 Ob 187/14g; RIS-Justiz RS0052450 [T1]).5. Die Antragstellerin meint, Paragraph 14, Absatz eins, WGG normiere keinen gesetzlichen Mietzins und eine Vereinbarung über ein veränderliches Entgelt nach Paragraph 14, WGG hätten die Parteien nicht getroffen. Diese Rechtsansicht ist wiederum unzutreffend, haben doch die Parteien ausdrücklich ein Nutzungsentgelt nach Paragraph 14, WGG, die Anwendung (ua) des WGG und ein Nutzungsentgelt nach den Bestimmungen des WGG vereinbart. Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WGG sieht dann die Verrechnung des „jeweils zu entrichtende Bauzinses“ ausdrücklich vor vergleiche 5 Ob 187/14g; RIS-Justiz RS0052450 [T1]).

6 . Geht man gerade entsprechend der Ansicht der Antragstellerin davon aus, dass der Abschluss eines Nutzungsvertrags im zeitlichen und sachlichen Anwendungsbereich des KSchG unter Zugrundelegung der Entgeltbildungsvorschriften des WGG die Zulässigkeit der Änderung bei Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben des § 14 Abs 1 WGG vertraglich festlegt, ist diese Vereinbarung nach bereits gesicherter Rechtsprechung des Senats im Lichte des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unbedenklich (5 Ob 223/14a; 5 Ob 97/15y). Diese Rechtsprechung ist inzwischen auch durch den Gesetzgeber gedeckt, hat dieser doch in den ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 7 zum Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, BGBl I 2015/157, zum Ausdruck gebracht, die zuvor genannte Rechtsprechungslinie mit § 14 Abs 1 Satz 2 WGG nF positiv-rechtlich unterstreichen zu wollen. An dieser Judikatur ist daher festzuhalten.6. Geht man gerade entsprechend der Ansicht der Antragstellerin davon aus, dass der Abschluss eines Nutzungsvertrags im zeitlichen und sachlichen Anwendungsbereich des KSchG unter Zugrundelegung der Entgeltbildungsvorschriften des WGG die Zulässigkeit der Änderung bei Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben des Paragraph 14, Absatz eins, WGG vertraglich festlegt, ist diese Vereinbarung nach bereits gesicherter Rechtsprechung des Senats im Lichte des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG unbedenklich (5 Ob 223/14a; 5 Ob 97/15y). Diese Rechtsprechung ist inzwischen auch durch den Gesetzgeber gedeckt, hat dieser doch in den ErläutRV 895 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 7, zum Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, BGBl I 2015/157, zum Ausdruck gebracht, die zuvor genannte Rechtsprechungslinie mit Paragraph 14, Absatz eins, Satz 2 WGG nF positiv-rechtlich unterstreichen zu wollen. An dieser Judikatur ist daher festzuhalten.

7. Geht man wiederum entsprechend der Ansicht der Antragstellerin und entgegen verschiedenen Literaturmeinungen (Prader, Normiert das ZVG einen gesetzlichen Mietzins im WGG? Immolex 2013, 108; Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig2 § 13 WGG Rz 1), insbesondere auch noch für die Zeit nach dem am 16. 3. 2013 erfolgten Inkrafttreten des Bundesgesetzes betreffend die Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) sowie des Bundesgesetzes, mit dem im Zivilrecht begleitende Maßnahmen für die Einführung des Euro getroffen werden, BGBl I 2013/51, davon aus, dass es sich beim Entgelt nach § 14 WGG um kein gesetzliches Entgelt handelt, dann hält jedenfalls die hier getroffene Vereinbarung auch dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG stand:7. Geht man wiederum entsprechend der Ansicht der Antragstellerin und entgegen verschiedenen Literaturmeinungen (Prader, Normiert das ZVG einen gesetzlichen Mietzins im WGG? Immolex 2013, 108; Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig2 Paragraph 13, WGG Rz 1), insbesondere auch noch für die Zeit nach dem am 16. 3. 2013 erfolgten Inkrafttreten des Bundesgesetzes betreffend die Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) sowie des Bundesgesetzes, mit dem im Zivilrecht begleitende Maßnahmen für die Einführung des Euro getroffen werden, BGBl I 2013/51, davon aus, dass es sich beim Entgelt nach Paragraph 14, WGG um kein gesetzliches Entgelt handelt, dann hält jedenfalls die hier getroffene Vereinbarung auch dem Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG stand:

Richtig hat bereits das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass der Maßstab für die Transparenz das Verständnis des

für die jeweilige Vertragsart typischen „Durchschnittskunden“ ist (RIS-Justiz RS0115217 [T13]). Zu beachten ist weiters, dass sich der von den Parteien vereinbarte Nutzungsvertrag gerade nicht im pauschalen Hinweis auf die Anwendung eines bestimmten Gesetzes beschränkt. Vielmehr wird in den Vertragspunkten 1. bis 3. das monatliche Nutzungsentgelt in allen seinen Nutzungsentgeltkomponenten, darunter der „Baurechtszins“, ausdrücklich und übersichtlich aufgegliedert, es wird dabei auf § 14 WGG verwiesen und ausdrücklich angeführt, dass „ein Nutzungsentgelt (vereinbart wird), welches den Bestimmungen des WGG nach dem Kostendeckungsprinzip entspricht“. In der damit klar verwiesenen Bestimmung des § 14 WGG ist betreffend die ausgewiesene Nutzungsentgeltkomponente „Baurechtszins“ (Z 4) für den evident hier vorliegenden Fall der Einräumung eines Baurechtes, „der jeweils zu entrichtende Bauzins“ ausgewiesen. Dass damit eine der Änderung des Bauzinses entsprechende Entgeltsadaptierung gemeint ist, liegt im Zusammenhang mit dem ebenfalls angesprochenen Kostendeckungsprinzip auf der Hand. Für jeden vernünftig denkenden „Durchschnittskunden“ folgt aus dem weithin bekannten gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostendeckungsprinzip als Grundsatz, dass das von der GBV von ihren Nutzungsberechtigten vorzuschreibende Entgelt jeweils ihren eigenen Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten entsprechen muss. Genau dieser selbstverständliche Grundsatz wird mit der hier getroffenen vertraglichen Regelung transparent vermittelt. Ein Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG liegt daher nach Ansicht des Senats nicht vor und der Überprüfungsantrag wurde daher mit Recht abgewiesen. Richtig hat bereits das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass der Maßstab für die Transparenz das Verständnis des für die jeweilige Vertragsart typischen „Durchschnittskunden“ ist (RIS-Justiz RS0115217 [T13]). Zu beachten ist weiters, dass sich der von den Parteien vereinbarte Nutzungsvertrag gerade nicht im pauschalen Hinweis auf die Anwendung eines bestimmten Gesetzes beschränkt. Vielmehr wird in den Vertragspunkten 1. bis 3. das monatliche Nutzungsentgelt in allen seinen Nutzungsentgeltkomponenten, darunter der „Baurechtszins“, ausdrücklich und übersichtlich aufgegliedert, es wird dabei auf Paragraph 14, WGG verwiesen und ausdrücklich angeführt, dass „ein Nutzungsentgelt (vereinbart wird), welches den Bestimmungen des WGG nach dem Kostendeckungsprinzip entspricht“. In der damit klar verwiesenen Bestimmung des Paragraph 14, WGG ist betreffend die ausgewiesene Nutzungsentgeltkomponente „Baurechtszins“ (Ziffer 4,) für den evident hier vorliegenden Fall der Einräumung eines Baurechtes, „der jeweils zu entrichtende Bauzins“ ausgewiesen. Dass damit eine der Änderung des Bauzinses entsprechende Entgeltsadaptierung gemeint ist, liegt im Zusammenhang mit dem ebenfalls angesprochenen Kostendeckungsprinzip auf der Hand. Für jeden vernünftig denkenden „Durchschnittskunden“ folgt aus dem weithin bekannten gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostendeckungsprinzip als Grundsatz, dass das von der GBV von ihren Nutzungsberechtigten vorzuschreibende Entgelt jeweils ihren eigenen Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten entsprechen muss. Genau dieser selbstverständliche Grundsatz wird mit der hier getroffenen vertraglichen Regelung transparent vermittelt. Ein Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG liegt daher nach Ansicht des Senats nicht vor und der Überprüfungsantrag wurde daher mit Recht abgewiesen.

8. Der Anregung der Antragstellerin auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens ist nicht zu folgen. Die Regelung des § 14 Abs 1 (insbesondere Z 4) WGG ist nach Ansicht des erkennenden Senats keine verfassungsrechtlich bedenkliche Überschreitung des dem Gesetzgeber im Rahmen der Wohnungspolitik zustehenden Gestaltungsspielraums (allgemein dazu etwa 7 Ob 201/14f). 8. Der Anregung der Antragstellerin auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens ist nicht zu folgen. Die Regelung des Paragraph 14, Absatz eins, (insbesondere Ziffer 4,) WGG ist nach Ansicht des erkennenden Senats keine verfassungsrechtlich bedenkliche Überschreitung des dem Gesetzgeber im Rahmen der Wohnungspolitik zustehenden Gestaltungsspielraums (allgemein dazu etwa 7 Ob 201/14f).

9. Die Kostenentscheidung beruht auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Kostenersatzpflicht des unterlegenen Rechtsmittelwerbers entspricht der Billigkeit. 9. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Kostenersatzpflicht des unterlegenen Rechtsmittelwerbers entspricht der Billigkeit.

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E116962

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E116962

Im RIS seit

02.02.2017

Zuletzt aktualisiert am

16.11.2022

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