

TE OGH 2016/6/14 5Ob37/16a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.06.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. L***** B***** A*****, 2. Mag. A***** A*****, beide vertreten durch Mag. Stephan Potz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G*****gesellschaft, *****, vertreten durch Mag. Marina Breitenecker, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 9 iVm § 19 WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. November 2015, GZ 39 R 176/15v-29, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 25. Februar 2015, GZ 17 Msch 16/13g-21, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. L***** B***** A*****, 2. Mag. A***** A*****, beide vertreten durch Mag. Stephan Potz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G*****gesellschaft, *****, vertreten durch Mag. Marina Breitenecker, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, in Verbindung mit Paragraph 19, WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. November 2015, GZ 39 R 176/15v-29, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 25. Februar 2015, GZ 17 Msch 16/13g-21, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass es lautet:

„Der Antragsgegnerin wird unter Androhung einer Ordnungsstrafe von 500 EUR aufgetragen, den Antragstellern binnen 14 Tagen für das Abrechnungsjahr 2011 ordnungsgemäß Abrechnung nach § 19 Abs 1 WGG über die Liegenschaft *****gasse 15, ***** zu legen, und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren.“Der Antragsgegnerin wird unter Androhung einer Ordnungsstrafe von 500 EUR aufgetragen, den Antragstellern binnen 14 Tagen für das Abrechnungsjahr 2011 ordnungsgemäß Abrechnung nach Paragraph 19, Absatz eins, WGG über die Liegenschaft *****gasse 15, ***** zu legen, und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellern, die mit 498,82 EUR (darin enthalten 57,14 EUR USt und 156 EUR Pauschalgebühr) bestimmten Rekurskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die Antragsgegnerin ist weiters schuldig, den Antragstellern die mit 694,39 EUR (darin enthalten 76,73 EUR USt und 234 EUR Pauschalgebühr) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter der Wohnungen 1 und 2 im Hause *****gasse 15, die Antragsgegnerin, eine gemeinnützige Bauvereinigung, ist Vermieterin dieser Wohnungen. Die Liegenschaft, auf der das Haus Nummer 15 errichtet ist, bildet einen eigenen Grundbuchskörper (EZ 1067 KG *****). Eigentümerin dieser Liegenschaft ist die Stadt Wien. Die Antragsgegnerin ist Baurechtsberechtigte. Seit deren Revitalisierung legt die Antragsgegnerin für insgesamt sieben Häuser, die jeweils auf Liegenschaften in der selben Gasse stehen, gemeinsame Abrechnungen.

Die Antragsteller beehrten vor der Schlichtungsstelle, soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung, der Antragsgegnerin aufzutragen, für das Haus Nummer 15 unter Androhung einer Ordnungsstrafe eine gesonderte Abrechnung für das Jahr 2011 zu legen. Eine eigene Abrechnung sei vorzunehmen, weil die meisten Betriebskostenelemente für die einzelnen Häuser getrennt erhoben würden und für die Liegenschaft eine eigene Grundbucheinlage bestehe. Durch die nachträgliche Zusammenfassung würden auf die Antragsteller Betriebs- und Instandhaltungskosten völlig losgelöst von den von ihnen gemieteten Objekten überwältigt werden.

Die Antragsgegnerin wendete ein, die Abrechnung nach WGG diene lediglich als Grundlage zur Ermittlung, ob die zur Deckung der Betriebskosten gemäß § 14 Abs 1 Z 7 WGG bzw § 21 Abs 3 MRG geleisteten Akontozahlungen zu einer Nachforderung oder einem Guthaben geführt hätten. Eine bereits gelegte Abrechnung sei nur auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die Legung einer weiteren Abrechnung sei weder nach dem WGG noch nach dem MRG vorgesehen. Die Antragsgegnerin wendete ein, die Abrechnung nach WGG diene lediglich als Grundlage zur Ermittlung, ob die zur Deckung der Betriebskosten gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WGG bzw Paragraph 21, Absatz 3, MRG geleisteten Akontozahlungen zu einer Nachforderung oder einem Guthaben geführt hätten. Eine bereits gelegte Abrechnung sei nur auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die Legung einer weiteren Abrechnung sei weder nach dem WGG noch nach dem MRG vorgesehen.

Die Baulichkeit sei bereits vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 bezogen worden, weswegen gemäß § 39 Abs 8 Z 1 WGG dessen § 16 Abs 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen nicht anzuwenden sei. Die Aufteilung der Betriebskosten habe daher im Verhältnis der Gesamtwohnfläche aller sieben Häuser zur jeweiligen Quadratmeterfläche der einzelnen Wohnungen zu erfolgen und nicht nach dem Verhältnis der Gesamtfläche des einzelnen Hauses und der jeweiligen Wohnung. Die gemeinsame Abrechnung sei daher auch aus diesem Grund zulässig. Die Baulichkeit sei bereits vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 bezogen worden, weswegen gemäß Paragraph 39, Absatz 8, Ziffer eins, WGG dessen Paragraph 16, Absatz eins, über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen nicht anzuwenden sei. Die Aufteilung der Betriebskosten habe daher im Verhältnis der Gesamtwohnfläche aller sieben Häuser zur jeweiligen Quadratmeterfläche der einzelnen Wohnungen zu erfolgen und nicht nach dem Verhältnis der Gesamtfläche des einzelnen Hauses und der jeweiligen Wohnung. Die gemeinsame Abrechnung sei daher auch aus diesem Grund zulässig.

Ihren Verfristungseinwand hält die Antragsgegnerin nicht mehr aufrecht.

Nachdem die Antragsgegnerin die Sache nach Ergehen der dem Standpunkt der Antragsteller stattgebenden Entscheidung der Schlichtungsstelle zu Gericht abgezogen hatte, wies das Erstgericht den Antrag auf Legung einer gesonderten Abrechnung für das Objekt Nummer 15 ab. Nach § 19 WGG habe jeder Mieter das Recht auf Übermittlung einer Abrechnung. Eine bereits gelegte Abrechnung sei gemäß § 20 Abs 4 MRG iVm § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG vom Gericht nur noch auf deren Richtigkeit zu prüfen. Die Legung einer neuerlichen Abrechnung könne hingegen nicht begehrt werden. Die Frage, ob eine gemeinsame Verrechnung der Betriebskosten aller sieben Häuser zulässig sei, wäre allenfalls als Vorfrage in einem Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten zu beurteilen. Da die Antragsgegnerin hinsichtlich der ursprünglich bestrittenen Betriebskostenposition ein Anerkenntnis abgegeben habe, scheide die Beurteilung dieser Vorfrage aus. Nachdem die Antragsgegnerin die Sache nach Ergehen der dem Standpunkt der Antragsteller stattgebenden Entscheidung der Schlichtungsstelle zu Gericht abgezogen hatte, wies das Erstgericht den Antrag auf Legung einer gesonderten Abrechnung für das Objekt Nummer 15 ab. Nach Paragraph 19, WGG habe jeder Mieter das Recht auf Übermittlung einer Abrechnung. Eine bereits gelegte Abrechnung sei gemäß Paragraph 20, Absatz 4, MRG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, WGG vom Gericht nur

noch auf deren Richtigkeit zu prüfen. Die Legung einer neuerlichen Abrechnung könne hingegen nicht begehrt werden. Die Frage, ob eine gemeinsame Verrechnung der Betriebskosten aller sieben Häuser zulässig sei, wäre allenfalls als Vorfrage in einem Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten zu beurteilen. Da die Antragsgegnerin hinsichtlich der ursprünglich bestrittenen Betriebskostenposition ein Anerkenntnis abgegeben habe, scheide die Beurteilung dieser Vorfrage aus.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragsteller im hier noch relevanten Umfang Folge und hob die Entscheidung des Erstgerichts auf. Im Gegensatz zum MRG („Haus“) spreche das WGG unter anderem in § 19 Abs 1 von „Baulichkeit“, für welche eine Abrechnung zu legen sei. Diesem nicht näher definierten Begriff lägen offenbar wirtschaftliche Vorstellungen zugrunde. Demgegenüber sei in § 16 Abs 1 WGG, der den Aufteilungsschlüssel regle, von den Gesamtkosten „des Hauses“ die Rede, wobei Bedenken bestünden, dass diese Begriffe gleichgesetzt werden könnten. Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragsteller im hier noch relevanten Umfang Folge und hob die Entscheidung des Erstgerichts auf. Im Gegensatz zum MRG („Haus“) spreche das WGG unter anderem in Paragraph 19, Absatz eins, von „Baulichkeit“, für welche eine Abrechnung zu legen sei. Diesem nicht näher definierten Begriff lägen offenbar wirtschaftliche Vorstellungen zugrunde. Demgegenüber sei in Paragraph 16, Absatz eins, WGG, der den Aufteilungsschlüssel regle, von den Gesamtkosten „des Hauses“ die Rede, wobei Bedenken bestünden, dass diese Begriffe gleichgesetzt werden könnten.

Nach § 13 WGG seien der Berechnung des Entgelts für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften die „gesamten Herstellungskosten“ zugrunde zu legen. Darin unterscheide sich das WGG grundlegend von den Bestimmungen des MRG, weswegen nach Ansicht des Rekursgerichts im Anwendungsbereich des WGG auch liegenschaftsübergreifende Abrechnungen gelegt werden könnten, wenn die dabei erfassten Liegenschaften aufgrund eines gemeinsamen, vor allem gemeinsam finanzierten Bauvorhabens errichtet bzw wie im vorliegenden Fall revitalisiert worden seien. Für diese Sichtweise spreche auch § 14 Abs 2 WGG, in dem „von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden“, die Rede sei. Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht der Antragsgegnerin Gelegenheit zu geben haben, ein Vorbringen zu erstatten, ob die von der gemeinsamen Abrechnung erfassten Objekte gemeinsam geplant, finanziert und gebaut (bzw revitalisiert) worden seien. Dabei werde auch dem Aspekt der öffentlichen Förderungen (für alle Häuser gemeinsam oder für die einzelnen Liegenschaften) zu erörtern sein. Fehle es an einer wirtschaftlichen Einheit, wäre die von der Antragsgegnerin für das Jahr 2011 bereits gelegte Abrechnung für die gesamte „Wohnhausanlage“ nicht ordnungsgemäß. Nach Paragraph 13, WGG seien der Berechnung des Entgelts für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften die „gesamten Herstellungskosten“ zugrunde zu legen. Darin unterscheide sich das WGG grundlegend von den Bestimmungen des MRG, weswegen nach Ansicht des Rekursgerichts im Anwendungsbereich des WGG auch liegenschaftsübergreifende Abrechnungen gelegt werden könnten, wenn die dabei erfassten Liegenschaften aufgrund eines gemeinsamen, vor allem gemeinsam finanzierten Bauvorhabens errichtet bzw wie im vorliegenden Fall revitalisiert worden seien. Für diese Sichtweise spreche auch Paragraph 14, Absatz 2, WGG, in dem „von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden“, die Rede sei. Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht der Antragsgegnerin Gelegenheit zu geben haben, ein Vorbringen zu erstatten, ob die von der gemeinsamen Abrechnung erfassten Objekte gemeinsam geplant, finanziert und gebaut (bzw revitalisiert) worden seien. Dabei werde auch dem Aspekt der öffentlichen Förderungen (für alle Häuser gemeinsam oder für die einzelnen Liegenschaften) zu erörtern sein. Fehle es an einer wirtschaftlichen Einheit, wäre die von der Antragsgegnerin für das Jahr 2011 bereits gelegte Abrechnung für die gesamte „Wohnhausanlage“ nicht ordnungsgemäß.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil der Frage, ob im Anwendungsbereich des WGG eine liegenschaftsübergreifende Abrechnung erlaubt sei, eine erhebliche Bedeutung zukomme und der Oberste Gerichtshof – soweit überblickbar – zu dieser Frage noch nicht Stellung bezogen habe.

Der von der Antragstellerin beantwortete Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig und in seinem Abänderungsantrag auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Unstrittig ist, dass die in Rede stehende, historische Baulichkeit mit der Hausnummer 15 – nach Revitalisierung – vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 (mit 1. 1. 1980) erstmals bezogen wurde.

Gemäß der Übergangsbestimmung des § 39 Abs 8 Z 1 WGG 1979 finden dessen § 14 Abs 1 Z 1, 2 und 8 sowie § 16

Abs 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen und nach § 39 Abs 8 Z 2 leg cit der zweite Satz des § 19 Abs 1 WGG keine Anwendung. Durch die Übergangsvorschriften des § 39 WGG sollte vermieden werden, dass gemeinnützige Bauvereinigungen ihre nach dem WGG 1940 und den dazu ergangenen Durchführungs-bestimmungen kalkulierten Baulichkeiten ab Inkrafttreten des WGG 1979 auch dann nach den neuen Bestimmungen abrechnen müssten, wenn die alten und neuen Preisbildungsvorschriften nicht harmonieren (5 Ob 46/92 MietSlg 44.693/29). Die Zulässigkeit einer liegenschaftsübergreifenden Abrechnung kann daraus entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin nicht abgeleitet werden. Gemäß der Übergangsbestimmung des Paragraph 39, Absatz 8, Ziffer eins, WGG 1979 finden dessen Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, 2 und 8 sowie Paragraph 16, Absatz eins, über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen und nach Paragraph 39, Absatz 8, Ziffer 2, leg cit der zweite Satz des Paragraph 19, Absatz eins, WGG keine Anwendung. Durch die Übergangsvorschriften des Paragraph 39, WGG sollte vermieden werden, dass gemeinnützige Bauvereinigungen ihre nach dem WGG 1940 und den dazu ergangenen Durchführungs-bestimmungen kalkulierten Baulichkeiten ab Inkrafttreten des WGG 1979 auch dann nach den neuen Bestimmungen abrechnen müssten, wenn die alten und neuen Preisbildungsvorschriften nicht harmonieren (5 Ob 46/92 MietSlg 44.693/29). Die Zulässigkeit einer liegenschaftsübergreifenden Abrechnung kann daraus entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin nicht abgeleitet werden.

2. Gegenstand des Verfahrens ist das Begehren der Antragsteller auf Legung einer Abrechnung für das auf der Liegenschaft EZ 1067 gelegene Objekt Nummer 15, das als „Zweiparteienverfahren“ nur die Rechtsstellung zwischen Vermieter und Mieter berührt (dazu T. Klicka in Hausmann/Vonkilch3 § 37 MRG Rz 87). Damit kann sich die Antragsgegnerin auch nicht auf die das selbe Haus betreffende Entscheidung 5 Ob 301/05h berufen, in der die Zulässigkeit eines Zwischenantrags auf Feststellung in einem Verfahren zur Klärung, ob bestimmte Beträge im Sinne des § 14 Abs 1 Z 7 WGG iVm § 21 MRG als Betriebskosten verrechnet werden dürfen (§ 22 Abs 1 Z 10 WGG), zu beantworten war. 2. Gegenstand des Verfahrens ist das Begehren der Antragsteller auf Legung einer Abrechnung für das auf der Liegenschaft EZ 1067 gelegene Objekt Nummer 15, das als „Zweiparteienverfahren“ nur die Rechtsstellung zwischen Vermieter und Mieter berührt (dazu T. Klicka in Hausmann/Vonkilch3 Paragraph 37, MRG Rz 87). Damit kann sich die Antragsgegnerin auch nicht auf die das selbe Haus betreffende Entscheidung 5 Ob 301/05h berufen, in der die Zulässigkeit eines Zwischenantrags auf Feststellung in einem Verfahren zur Klärung, ob bestimmte Beträge im Sinne des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WGG in Verbindung mit Paragraph 21, MRG als Betriebskosten verrechnet werden dürfen (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 10, WGG), zu beantworten war.

2.1 Nach § 19 Abs 1 Satz 1 WGG, der hier anzuwenden ist, hat eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. 2.1 Nach Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 WGG, der hier anzuwenden ist, hat eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren.

2.2 Schreibt – wie hier § 19 Abs 1 WGG – das Gesetz nur die Verpflichtung, Rechnung zu legen, vor, reicht ein schlüssiges, plausibles und vollständiges Zahlenwerk aus, die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung zu bewirken (5 Ob 285/08k; vgl zum MRG: RIS-JustizRS0106492; RS0070567; RS0070610), weil dadurch die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte in die Lage versetzt werden, die aufgelisteten Ausgaben hinsichtlich ihrer Verrechenbarkeit, ihrer Fälligkeit und tatsächlichen Leistung zu kontrollieren. 2.2 Schreibt – wie hier Paragraph 19, Absatz eins, WGG – das Gesetz nur die Verpflichtung, Rechnung zu legen, vor, reicht ein schlüssiges, plausibles und vollständiges Zahlenwerk

aus, die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung zu bewirken (5 Ob 285/08k; vergleiche zum MRG: RIS-JustizRS0106492; RS0070567; RS0070610), weil dadurch die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte in die Lage versetzt werden, die aufgelisteten Ausgaben hinsichtlich ihrer Verrechenbarkeit, ihrer Fälligkeit und tatsächlichen Leistung zu kontrollieren.

2.3 Auch noch in ihrer Revisionsrekurs-beantwortung beharrt die Antragsgegnerin darauf, sie sei der ihr nach § 19 Abs 1 WGG auferlegten Verpflichtung nachgekommen, weil sie für das Jahr 2011 eine Gesamtabrechnung über alle sieben Objekte gelegt hat. Dabei übersieht sie jedoch, worauf bereits das Rekursgericht zutreffend hingewiesen hat, dass das nur für den Fall gelten kann, dass sich die von ihr gewählte Form einer liegenschaftsübergreifenden Rechnungslegung als zulässig erweist. Demgegenüber ist sie ihrer Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Rechnungslegung nicht nachgekommen, wenn eine liegenschaftsübergreifende Abrechnung nicht zulässig ist, weil dann auch nicht von einer schlüssigen Abrechnung ausgegangen werden kann. Darauf ist im Folgenden einzugehen:

2.3 Auch noch in ihrer Revisionsrekurs-beantwortung beharrt die Antragsgegnerin darauf, sie sei der ihr nach Paragraph 19, Absatz eins, WGG auferlegten Verpflichtung nachgekommen, weil sie für das Jahr 2011 eine Gesamtabrechnung über alle sieben Objekte gelegt hat. Dabei übersieht sie jedoch, worauf bereits das Rekursgericht zutreffend hingewiesen hat, dass das nur für den Fall gelten kann, dass sich die von ihr gewählte Form einer liegenschaftsübergreifenden Rechnungslegung als zulässig erweist. Demgegenüber ist sie ihrer Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Rechnungslegung nicht nachgekommen, wenn eine liegenschaftsübergreifende Abrechnung nicht zulässig ist, weil dann auch nicht von einer schlüssigen Abrechnung ausgegangen werden kann. Darauf ist im Folgenden einzugehen:

3.1 Nach § 19 Abs 1 Satz 1 ist die die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung zur Rechnungslegung verpflichtet. Der dabei verwendete Begriff der „Baulichkeit“ wird im Gesetz nicht näher definiert und gibt für sich genommen keinen Aufschluss, ob die Rechnung liegenschaftsbezogen zu legen ist.

3.1 Nach Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 ist die die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung zur Rechnungslegung verpflichtet. Der dabei verwendete Begriff der „Baulichkeit“ wird im Gesetz nicht näher definiert und gibt für sich genommen keinen Aufschluss, ob die Rechnung liegenschaftsbezogen zu legen ist.

3.2 In den Erläuterungen zu § 15 WGG findet sich der Begriff „Baulichkeit“ als Synonym für alle in Bestand oder in sonstige Nutzung gegebene Objekte (RV 760 BlgNR 14. GP 19).

3.2 In den Erläuterungen zu Paragraph 15, WGG findet sich der Begriff „Baulichkeit“ als Synonym für alle in Bestand oder in sonstige Nutzung gegebene Objekte Regierungsvorlage 760, BlgNR 14. Gesetzgebungsperiode 19,).

3.3 In der Literatur wird mitunter betont, dass dieser Begriff einen stärker an wirtschaftliche Bedingungen (einheitliche Errichtung und Finanzierung) orientierten Inhalt hat und weniger an rechtliche Gegebenheiten (Liegenschaftsbegriff) anknüpft (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Wohnrecht23 Rz 3 vor § 13 WGG; Schuster in Schwimann2 Rz 5 zu § 13, 14 WGG). Diesen Umstand hat auch der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 287/03x betont und mit Bezug auf die Überprüfung des angemessenen Entgelts (Preises) gemäß § 13 WGG für eine „Baulichkeit“, die teilweise von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, teilweise von Privaten errichtet und finanziert worden war, ausgesprochen, dass in einem solchen Fall unter Baulichkeit die Gesamtheit aller Bauvorhaben auf einem (oder mehreren) Grundbuchskörper/n zu verstehen sei.

3.3 In der Literatur wird mitunter betont, dass dieser Begriff einen stärker an wirtschaftliche Bedingungen (einheitliche Errichtung und Finanzierung) orientierten Inhalt hat und weniger an rechtliche Gegebenheiten (Liegenschaftsbegriff) anknüpft vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Wohnrecht23 Rz 3 vor Paragraph 13, WGG; Schuster in Schwimann2 Rz 5 zu Paragraph 13, 14, WGG). Diesen Umstand hat auch der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 287/03x betont und mit Bezug auf die Überprüfung des angemessenen Entgelts (Preises) gemäß Paragraph 13, WGG für eine „Baulichkeit“, die teilweise von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, teilweise von Privaten errichtet und finanziert worden war, ausgesprochen, dass in einem solchen Fall unter Baulichkeit die Gesamtheit aller Bauvorhaben auf einem (oder mehreren) Grundbuchskörper/n zu verstehen sei.

4.1 Wenngleich dem Rekursgericht zuzugestehen ist, dass das WGG den Begriff „Baulichkeit“ gegenüber dem im MRG verwendeten Begriff des „Hauses“ bzw gegenüber dem der „Liegenschaft“ des WEG forciert, kann ihm – jedenfalls für den Bereich der jährlichen Abrechnung – kein anderer Bedeutungsinhalt beigemessen werden als jenem des „Hauses“, wie er unter anderem in § 16 WGG verwendet wird.

4.1 Wenngleich dem Rekursgericht zuzugestehen ist, dass das WGG den Begriff „Baulichkeit“ gegenüber dem im MRG verwendeten Begriff des „Hauses“ bzw gegenüber dem der „Liegenschaft“ des WEG forciert, kann ihm – jedenfalls für den Bereich der jährlichen Abrechnung – kein anderer Bedeutungsinhalt beigemessen werden als jenem des „Hauses“, wie er unter anderem in Paragraph 16, WGG

verwendet wird.

4.2 Wesentliche Aufgabe einer jeden Jahresabrechnung ist die nachvollziehbare Aufklärung über die Verteilung der Kosten und über die Verwendung allenfalls darauf akonto geleisteter Beiträge. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, die darin aufgelisteten Positionen kontrollieren zu können und eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung liefern, ob bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der Nachforderung des Fehlbetrags die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden (vgl. RIS-Justiz RS0070610; RS0070032). Dazu bedarf es entsprechender (gesetzlicher oder vereinbarter) Verteilungsgrundsätze.

4.3 Für den Anwendungsbereich des WGG sind die Verteilungsgrundsätze in § 16 geregelt. Die in dessen Abs 1 normierte Aufteilung der Gesamtkosten des Hauses im Verhältnis der Nutzflächen findet hier gemäß der Übergangsregelung des § 39 Abs 8 Z 1 WGG zwar keine Anwendung. Da diese Übergangsbestimmung auch durch das MRG unberührt geblieben ist (RIS-Justiz RS0083864),

folgt daraus aber lediglich die Anwendbarkeit des § 7 Abs 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG 1940) und § 11 Abs 3 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes (WGGDV 1940), sodass anstelle der „Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen“ (§ 39 Abs 8 Z 1 WGG 1979) die „Verhältnismäßigkeit nach Wohnflächen“ maßgeblich ist (RIS-Justiz RS0083869; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 16 WGG Rz 1). Unberührt von dieser Regelung bleibt hingegen, dass Gegenstand der Verteilung die Gesamtkosten des Hauses sind. folgt daraus aber lediglich die Anwendbarkeit des Paragraph 7, Absatz 2, des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG 1940) und Paragraph 11, Absatz 3, erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes (WGGDV 1940), sodass anstelle der „Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen“ (Paragraph 39, Absatz 8, Ziffer eins, WGG 1979) die „Verhältnismäßigkeit nach Wohnflächen“ maßgeblich ist (RIS-Justiz RS0083869; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 16, WGG Rz 1). Unberührt von dieser Regelung bleibt hingegen, dass Gegenstand der Verteilung die Gesamtkosten des Hauses sind.

4.4 Da die Abrechnung (§ 19 WGG) ihrem Zweck nur entsprechen kann, wenn sie einen Bezug zum gültigen (vereinbarten oder gesetzlichen) Verteilungsschlüssel (§ 16 WGG [hier iVm § 39 Abs 8 Z 1 WGG]) aufweist, verbietet sich eine inhaltliche Unterscheidung zwischen dem Begriff „Baulichkeit“, wie er in § 19 Abs 1 Satz 1 WGG verwendet wird, und dem Begriff „Haus“ (§ 16 Abs 1 WGG). Dass diese Begriffe für den Bereich der Verteilung der Kosten, über die nach § 19 Abs 1 Satz 1 Rechnung zu legen ist, als Synonym verwendet werden, wird letztlich dadurch deutlich, dass das Gesetz in § 16 WGG einerseits von Gesamtkosten des Hauses (Abs 1), an anderer Stelle aber von Gesamtkosten der Baulichkeit (Abs 3) spricht, ohne diesen Begriffen für deren Verteilung erkennbar eine unterscheidbare Bedeutung beizumessen.

4.4 Da die Abrechnung (Paragraph 19, WGG) ihrem Zweck nur entsprechen kann, wenn sie einen Bezug zum gültigen (vereinbarten oder gesetzlichen) Verteilungsschlüssel (Paragraph 16, WGG [hier in Verbindung mit Paragraph 39, Absatz 8, Ziffer eins, WGG]) aufweist, verbietet sich eine inhaltliche Unterscheidung zwischen dem Begriff „Baulichkeit“, wie er in Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 WGG verwendet wird, und dem Begriff „Haus“ (Paragraph 16, Absatz eins, WGG). Dass diese Begriffe für den Bereich der Verteilung der Kosten, über die nach Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 Rechnung zu legen ist, als Synonym verwendet werden, wird letztlich dadurch deutlich, dass das Gesetz in Paragraph 16, WGG einerseits von Gesamtkosten des Hauses (Absatz eins,), an anderer Stelle aber von Gesamtkosten der Baulichkeit (Absatz 3,) spricht, ohne diesen Begriffen für deren Verteilung erkennbar eine unterscheidbare Bedeutung beizumessen.

5. Als Zwischenergebnis kann damit festgehalten werden, dass die von der Bauvereinigung gemäß § 19 Abs 1 Satz 1 WGG zu legenden Abrechnung ihrem Zweck nach Aufklärung über die Verteilung der in § 16 WGG genannten

Gesamtkosten des Hauses zu geben hat, sodass der Umstand, dass § 19 Abs 1 Satz 1 WGG den Verwalter der „Baulichkeit“ zur Abrechnung verpflichtet, der hier zu beurteilenden Rechnungslegung keinen grundlegend anderen Inhalt geben kann. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang der Begriff „Haus“. Damit kann auf bereits vorhandene Rechtsprechung zurückgegriffen werden.⁵ Als Zwischenergebnis kann damit festgehalten werden, dass die von der Bauvereinigung gemäß Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 WGG zu legenden Abrechnung ihrem Zweck nach Aufklärung über die Verteilung der in Paragraph 16, WGG genannten Gesamtkosten des Hauses zu geben hat, sodass der Umstand, dass Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 WGG den Verwalter der „Baulichkeit“ zur Abrechnung verpflichtet, der hier zu beurteilenden Rechnungslegung keinen grundlegend anderen Inhalt geben kann. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang der Begriff „Haus“. Damit kann auf bereits vorhandene Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

6.1 Das WGG enthält zwar auch keine Erklärung des in § 16 Abs 1 verwendeten Begriffs „Haus“, doch hat der erkennende Senat bereits in der Entscheidung 5 Ob 151/14p ausgesprochen, dass zu dessen Definition auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 17 MRG zurückgegriffen werden kann. In dieser Entscheidung hat der Senat die zwingend einheitliche Abrechnung zweier auf einer Liegenschaft errichteter Bauwerke verneint.⁶ 6.1 Das WGG enthält zwar auch keine Erklärung des in Paragraph 16, Absatz eins, verwendeten Begriffs „Haus“, doch hat der erkennende Senat bereits in der Entscheidung 5 Ob 151/14p ausgesprochen, dass zu dessen Definition auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu Paragraph 17, MRG zurückgegriffen werden kann. In dieser Entscheidung hat der Senat die zwingend einheitliche Abrechnung zweier auf einer Liegenschaft errichteter Bauwerke verneint.

6.2 Der Begriff des „Hauses“ ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 17 Abs 1 MRG zwar nicht strikt liegenschaftsbezogen zu sehen, weshalb bei der Auslegung dieses Begriffs der Verkehrsanschauung mehr Bedeutung zukommt als dem Prinzip der Einheit der Grundbuchseinlage. Grundsätzlich ist aber auf die Liegenschaft, also auf den Grundbuchskörper abzustellen (RIS-Justiz RS0069823 [T1]; 5 Ob 151/14p mwN), sodass die Identität von Haus und Liegenschaft den Regelfall darstellt (5 Ob 43/05t; Würth in Rummel³, § 17 MRG Rz 3; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 17 MRG Rz 9). Soweit in der Judikatur zu § 17 MRG betont wurde, dass eine Ausnahme vom Grundsatz der Liegenschaftsbezogenheit dort geboten ist, wo mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bildet, waren regelmäßig mehrere Gebäude auf einer Liegenschaft zu beurteilen, bei welchen die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf dem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen ließ (RIS-Justiz RS0069949; 5 Ob 141/95 = RS0079849). Nach herrschender Auffassung erfasst der in § 17 Abs 1 MRG verwendete Begriff „Haus“ daher in der Regel alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers, sodass alle auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke eine rechtliche und im Allgemeinen auch wirtschaftliche Einheit bilden (5 Ob 228/14m; weitere Nachweise bei E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 17 MRG Rz 9). Zu 5 Ob 13/93 hat der Oberste Gerichtshof eine einheitliche Abrechnung bei liegenschaftsübergreifenden Gebäuden ausdrücklich abgelehnt. An dieser Rechtsansicht hielt er in der Entscheidung 5 Ob 107/95 fest.⁶ 6.2 Der Begriff des „Hauses“ ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu Paragraph 17, Absatz eins, MRG zwar nicht strikt liegenschaftsbezogen zu sehen, weshalb bei der Auslegung dieses Begriffs der Verkehrsanschauung mehr Bedeutung zukommt als dem Prinzip der Einheit der Grundbuchseinlage. Grundsätzlich ist aber auf die Liegenschaft, also auf den Grundbuchskörper abzustellen (RIS-Justiz RS0069823 [T1]; 5 Ob 151/14p mwN), sodass die Identität von Haus und Liegenschaft den Regelfall darstellt (5 Ob 43/05t; Würth in Rummel³, Paragraph 17, MRG Rz 3; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 17, MRG Rz 9). Soweit in der Judikatur zu Paragraph 17, MRG betont wurde, dass eine Ausnahme vom Grundsatz der Liegenschaftsbezogenheit dort geboten ist, wo mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bildet, waren regelmäßig mehrere Gebäude auf einer Liegenschaft zu beurteilen, bei welchen die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf dem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen ließ (RIS-Justiz RS0069949; 5 Ob 141/95 = RS0079849). Nach herrschender Auffassung erfasst der in Paragraph 17, Absatz eins, MRG verwendete Begriff „Haus“ daher in der Regel alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers, sodass alle auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke eine rechtliche und im Allgemeinen auch wirtschaftliche Einheit bilden (5 Ob 228/14m; weitere Nachweise bei E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 17, MRG Rz 9). Zu 5 Ob 13/93 hat der Oberste Gerichtshof eine einheitliche Abrechnung bei liegenschaftsübergreifenden Gebäuden ausdrücklich

abgelehnt. An dieser Rechtsansicht hielt er in der Entscheidung 5 Ob 107/95 fest.

6.3 Auch für den Anwendungsbereich des § 19 WGG gilt daher, dass die Abrechnung grundsätzlich liegenschaftsbezogen zu erfolgen hat; sie hat regelmäßig die Gesamtheit aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Objekte einer Liegenschaft, die rechtlich und auch wirtschaftlich eine Einheit bilden zu erfassen. Dass die Antragsgegnerin Baurechtsberechtigte nicht nur der Liegenschaft, auf dem sich das Haus mit der Nummer 15 befindet, sondern noch anderer in derselben Gasse gelegener Liegenschaften ist, kann eine liegenschaftsübergreifende Abrechnung ebenso wenig rechtfertigen, wie möglicherweise in Anspruch genommene öffentliche Förderungsmittel, selbst wenn sich eine Förderungszusage auf alle sieben Objekte bezogen haben sollte. Der Kritik E. M. Hausmanns (aaO Rz 11) am Begründungsansatz der Rechtsprechung in Fällen eines tatsächlichen liegenschaftsübergreifenden Wirtschaftens liegt der Fall eines Mietobjekts zugrunde, das sich über zwei Liegenschaften erstreckt. Darauf muss hier nicht näher eingegangen werden, weil nicht ein, sich über mehrere Liegenschaften erstreckendes Objekt zu beurteilen ist, sondern ein Gebäude, das sich unstrittig auf einem Grundbuchskörper befindet.

6.3 Auch für den Anwendungsbereich des Paragraph 19, WGG gilt daher, dass die Abrechnung grundsätzlich liegenschaftsbezogen zu erfolgen hat; sie hat regelmäßig die Gesamtheit aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Objekte einer Liegenschaft, die rechtlich und auch wirtschaftlich eine Einheit bilden zu erfassen. Dass die Antragsgegnerin Baurechtsberechtigte nicht nur der Liegenschaft, auf dem sich das Haus mit der Nummer 15 befindet, sondern noch anderer in derselben Gasse gelegener Liegenschaften ist, kann eine liegenschaftsübergreifende Abrechnung ebenso wenig rechtfertigen, wie möglicherweise in Anspruch genommene öffentliche Förderungsmittel, selbst wenn sich eine Förderungszusage auf alle sieben Objekte bezogen haben sollte. Der Kritik E. M. Hausmanns (aaO Rz 11) am Begründungsansatz der Rechtsprechung in Fällen eines tatsächlichen liegenschaftsübergreifenden Wirtschaftens liegt der Fall eines Mietobjekts zugrunde, das sich über zwei Liegenschaften erstreckt. Darauf muss hier nicht näher eingegangen werden, weil nicht ein, sich über mehrere Liegenschaften erstreckendes Objekt zu beurteilen ist, sondern ein Gebäude, das sich unstrittig auf einem Grundbuchskörper befindet.

7. Zusammenfassend ergibt sich daher, dass auch im Anwendungsbereich des § 19 WGG grundsätzlich liegenschaftsbezogen abzurechnen ist, was für das Haus mit der Nummer 15 eine eigene Jahresabrechnung erfordert. Die von der Antragsgegnerin für das Jahr 2011 bislang gelegte Abrechnung erfasst nicht nur dieses Objekt, sondern sechs weitere Häuser, ohne dass eines davon auf derselben Liegenschaft gelegen wäre. Damit liegt die vom Gesetz geforderte Rechnungslegung über die „Gesamtkosten des Hauses“ nicht vor. Fragen nach der wirtschaftlichen Einheit stellen sich in diesem Fall nicht, sodass dem Begehren der Antragsteller stattzugeben ist, ohne dass es noch der vom Rekursgericht geforderten Erörterungen bedürfte.

7. Zusammenfassend ergibt sich daher, dass auch im Anwendungsbereich des Paragraph 19, WGG grundsätzlich liegenschaftsbezogen abzurechnen ist, was für das Haus mit der Nummer 15 eine eigene Jahresabrechnung erfordert. Die von der Antragsgegnerin für das Jahr 2011 bislang gelegte Abrechnung erfasst nicht nur dieses Objekt, sondern sechs weitere Häuser, ohne dass eines davon auf derselben Liegenschaft gelegen wäre. Damit liegt die vom Gesetz geforderte Rechnungslegung über die „Gesamtkosten des Hauses“ nicht vor. Fragen nach der wirtschaftlichen Einheit stellen sich in diesem Fall nicht, sodass dem Begehren der Antragsteller stattzugeben ist, ohne dass es noch der vom Rekursgericht geforderten Erörterungen bedürfte.

Da sich die Antragsgegnerin auch noch im Verfahren vor Gericht weigerte, die von den Antragstellern berechtigt geforderte Abrechnung zu legen, ist ihr gemäß § 19 Abs 2 WGG iVm § 20 Abs 4 MRG unter Androhung einer Ordnungsstrafe eine Frist von 14 Tagen einzuräumen, um ihrer Verpflichtung zur Legung einer Abrechnung über die Gesamtkosten des Hauses Nummer 15 für das Jahr 2011 nachzukommen.

Da sich die Antragsgegnerin auch noch im Verfahren vor Gericht weigerte, die von den Antragstellern berechtigt geforderte Abrechnung zu legen, ist ihr gemäß Paragraph 19, Absatz 2, WGG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 4, MRG unter Androhung einer Ordnungsstrafe eine Frist von 14 Tagen einzuräumen, um ihrer Verpflichtung zur Legung einer Abrechnung über die Gesamtkosten des Hauses Nummer 15 für das Jahr 2011 nachzukommen.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG. Die Antragsgegnerin ist mit ihrem Standpunkt nicht durchgedrungen und hat den Antragstellern daher die Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu ersetzen. Zu berücksichtigen war im Kostenverzeichnis des Vertreters der Antragsteller, dass der Erhöhungsbetrag gemäß § 23a RATG für den Rekurs bzw Revisionsrekurs 1,80 EUR bzw 2,10 EUR und die Pauschalgebühr im Revisionsrekursverfahren 234 EUR beträgt (TP 12a GGG).

8. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3,

Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG. Die Antragsgegnerin ist mit ihrem Standpunkt nicht durchgedrungen und hat den Antragstellern daher die Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu ersetzen. Zu berücksichtigen war im Kostenverzeichnis des Vertreters der Antragsteller, dass der Erhöhungsbetrag gemäß Paragraph 23 a, RATG für den Rekurs bzw Revisionsrekurs 1,80 EUR bzw 2,10 EUR und die Pauschalgebühr im Revisionsrekursverfahren 234 EUR beträgt (TP 12a GGG).

Textnummer

E115020

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00037.16A.0614.000

Im RIS seit

07.07.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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