

TE OGH 2014/12/16 5Ob64/14v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers R***** B*****, vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin B***** GesmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH in Wien, wegen §§ 13, 14 iVm § 22 Abs 1 Z 6 WGG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. Jänner 2014, GZ 40 R 139/13g-13, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 1. Mai 2013, GZ 53 Msch 1/12i-9, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers R***** B*****, vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin B***** GesmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH in Wien, wegen Paragraphen 13, 14, in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. Jänner 2014, GZ 40 R 139/13g-13, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 1. Mai 2013, GZ 53 Msch 1/12i-9, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wie folgt zu lauten hat:

„1. Die Antragsgegnerin hat gegenüber dem Antragsteller durch die Verrechnung eines Entgelts („Kostendeckende Miete Wohnung“) von 260,70 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat für die Nutzung der Wohnung *****, von 10/2010 bis einschließlich 2/2011 das gesetzlich zulässige Nutzungsentgelt um 19,55 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat überschritten.“1. Die Antragsgegnerin hat gegenüber dem Antragsteller durch die Verrechnung eines Entgelts („Kostendeckende Miete Wohnung“) von 260,70 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat für die Nutzung der Wohnung *****, von 10 aus 2010, bis einschließlich 2 aus 2011, das gesetzlich zulässige Nutzungsentgelt um 19,55 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat überschritten.

2. Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 477,39 EUR (darin 78,83 an Umsatzsteuer und 4,40 EUR Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen.“

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 281,40 EUR (darin 46,90 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten seiner Rekursbeantwortung zu ersetzen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 558,82 EUR (darin 56,14 EUR an Umsatzsteuer und 222 EUR an Barauslagen) bestimmten Kosten seiner Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist aufgrund eines Mietvertrags vom 23. 9. 1998 seit 1. 10. 1998 Mieter der Wohnung *****. Eigentümerin und Vermieterin ist die Antragsgegnerin, die bei Vertragsabschluss eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) im Sinn des WGG war.

Das Land hatte der Antragsgegnerin mit Schreiben vom 24. 9. 1996 für die Errichtung der Wohnhausanlage einen Baukostenzuschuss zugesichert, wobei dieser Förderung folgender Finanzierungsplan zugrunde lag:

Eigenmittel (ohne Garagenkosten) 14.531.400 ATS

Hypothekendarlehen 74.628.000 ATS

davon während der Bauzeit zuzählbar 49.752.000 ATS

Baukostenzuschuss des Landes 51.967.600 ATS

förderbare Gesamtbaukosten 116.251.000 ATS

(ohne Garagenkosten)

Mit Darlehenspromesse vom 27. 2. 1997 bot die Bank der Antragsgegnerin ein Darlehen zu folgenden Bedingungen an:

Darlehensbetrag 74.628.000 ATS (= 5.423.428,27 EUR)

davon 49.752.000 ATS (= 3.615.618,85 EUR)

für Baukosten und den Rest für fällige Zinsen dieses Darlehens.

Der Zinssatz ist bis 30. 5. 2010 mit 6,2 % fix. Die Rückzahlung erfolgt durch halbjährliche Pauschalraten, wobei ab der 3. Rate die Raten jedes zweite Mal um 3 % steigen. Auf Basis eines Zinssatzes von 6,2 % beträgt die Laufzeit 27 Jahre.

Die Antragsgegnerin nahm allerdings neben diesem Darlehen zwei Wohnbauanleihen auf, und zwar eine Bundesanleihe mit variabler Verzinsung orientiert am Durchschnittswert der Sekundärmarktrendite sowie eine Bundesanleihe mit fixer Verzinsung von 5,8 %.

Der von den Parteien abgeschlossene Mietvertrag hat ua folgenden Wortlaut:

„II.

(1) Der sich gem. Pkt. XVI ergebende Hauptmietzins beläuft sich bei Beginn des Mietverhältnisses auf S 3.827,07. Aufgrund der Maßnahmen gem. Pkt. III [befristeter Verzicht auf die volle Berücksichtigung der zulässigen Verzinsung der Eigenmittel] ergibt sich eine ERMÄSSIGUNG auf S 3.025,93.(1) Der sich gem. Pkt. römisch sechzehn ergebende Hauptmietzins beläuft sich bei Beginn des Mietverhältnisses auf S 3.827,07. Aufgrund der Maßnahmen gem. Pkt. römisch drei [befristeter Verzicht auf die volle Berücksichtigung der zulässigen Verzinsung der Eigenmittel] ergibt sich eine ERMÄSSIGUNG auf S 3.025,93.

(2) Darüber hinaus verpflichtet sich der Mieter die gem. Pkt. XVI auf diese Wohnung entfallenden folgenden Anteile gemeinsam mit dem Hauptmietzins zu bezahlen.(2) Darüber hinaus verpflichtet sich der Mieter die gem. Pkt. römisch sechzehn auf diese Wohnung entfallenden folgenden Anteile gemeinsam mit dem Hauptmietzins zu bezahlen.

a) Betriebskosten, Steuern, öffentliche Abgaben und gegebenenfalls Aufzugskosten mit einem monatlichen Akonto von derzeit S 1.198,95

b) Miete d. Außenflächen S 0,00

c) die Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe von derzeit S 450,95

(3) Es ergibt sich sohin ein GESAMTMIEZINS von S 4.675,83

...

(5) Nach Maßgabe der Bestimmungen des Wohnungsge-meinnützigkeitsgesetzes ist die (Antragsgegnerin) zur Erhöhung des Hauptmietzinses berechtigt.

III.römisch drei.

Zur Erleichterung der Wohnlasten erklärt sich die (Antragsgegnerin) unter Aufrechterhaltung der Bestimmungen des Pkt. II (5) und unter dem Vorbehalt ohne Angaben von Gründen jederzeit möglichen Widerrufs bereit, nicht die volle Höhe der gem. Pkt. XVI (2) d möglichen Verzinsung zur Anwendung zu bringen. Mit einem Widerruf dieser Begünstigung ist jedenfalls fünf Jahre nach erstmaligem Bezug entsprechend der Veränderung der Einkommen im Bundesdienst zu rechnen. Zur Erleichterung der Wohnlasten erklärt sich die (Antragsgegnerin) unter Aufrechterhaltung der Bestimmungen des Pkt. römisch zwei (5) und unter dem Vorbehalt ohne Angaben von Gründen jederzeit möglichen Widerrufs bereit, nicht die volle Höhe der gem. Pkt. römisch sechzehn (2) d möglichen Verzinsung zur Anwendung zu bringen. Mit einem Widerruf dieser Begünstigung ist jedenfalls fünf Jahre nach erstmaligem Bezug entsprechend der Veränderung der Einkommen im Bundesdienst zu rechnen.

...

XVI.römisch sechzehn.

(1) Bei der Festsetzung des Mietzinses für die Wohnungen der gegenständlichen Wohnhausanlage finden die Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und der hiezu ergangenen Durchführungsverordnungen Anwendung.

(2) Der Hauptmietzins gem. Pkt. II (1) dieses Vertrages für die gesamte Wohnhausanlage wird aus folgenden Kostenelementen gebildet:(2) Der Hauptmietzins gem. Pkt. römisch zwei (1) dieses Vertrages für die gesamte Wohnhausanlage wird aus folgenden Kostenelementen gebildet:

a) 1 % Abschreibung von den Gesamtkosten p.a.

b) die hievon abweichende Tilgung von aufgenommenen Darlehen oder eingesetzten Bundesmitteln;

c) die Verzinsung von aufgenommenen Darlehen bzw. von eingesetzten Bundesmitteln;

d) die Verzinsung der aufgewendeten Eigenmittel in der gem. § 14 (1) Z. 3 WGG zulässigen Höhed) die Verzinsung der aufgewendeten Eigenmittel in der gem. Paragraph 14, (1) Ziffer 3, WGG zulässigen Höhe;

e) ein Instandhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d ..e) ein Instandhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß Paragraph 14 d, ...

f) ein Betrag gem. § 14 (1) Ziff. 8 WGG 1979f) ein Betrag gem. Paragraph 14, (1) Ziff. 8 WGG 1979;

g) ein Verwaltungskostenzuschlag ...“

Die Berechnung des Hauptmietzinses im Mietvertrag nahm die Antragsgegnerin auf der Grundlage der damals von ihr gewählten Finanzierungsstruktur der Wohnhausanlage, also bereits unter Berücksichtigung der beiden Wohnbauanleihen, vor.

Weiters händigte die Antragsgegnerin dem Antragsteller ein Informationsschreiben aus mit (ua) folgenden Hinweisen:

„Daß die Mieten steigen, läßt sich nicht vermeiden. Die (Antragsgegnerin) möchte Sie jedoch über die zukünftige Mietzinsentwicklung schon jetzt informieren, damit Sie diese Steigerungen - die ungefähr der Inflationsrate entsprechen -berücksichtigen können.

Auf Grund der derzeit gültigen Kalkulationsunterlagen ergeben sich für die Wohnungen folgende Baukostenbeiträge und monatliche Mietlasten:

A) Baukostenbeitrag S 1792,-- pro Nutzwert.

B) monatliche Miete:

Nettomiete S 40,45

Betriebskostenkonto/Aufzug S 15,00

Umsatzsteuer S 5,94

anfängl. vorauss. Gesamtbelastung S 61,39

...

In der o.a. Nettomiete ist eine Annuität für ein Kapitalmarktdarlehen, dessen Konditionen von den Wohnbauförderungsbestimmungen des WWFSG 1989 bestimmt sind, in der Höhe von S 28,43 enthalten. Dieser Betrag erhöht sich jedes Jahr um 3 %, d.h. die Annuität für das Kapitalmarktdarlehen beträgt im 1. Jahr S 28,43, im 2. Jahr S 29,28, im 3. Jahr S 30,16 pro Nutzwert usw.“

Die beiden Bundesanleihen wurden 2010 fällig. Zur Refinanzierung dieser Anleihen und der noch aushaftenden Beträge (insgesamt 2.868.702,15 EUR) wurde das Darlehen bei der Bank, das mit 251.409,48 EUR offen war, auf insgesamt 3.120.111,63 EUR aufgestockt. Mit Vereinbarung vom 8. 6. 2010/14. 6. 2010 wurden ab 1. 6. 2010 die Zinskonditionen geändert: Für die ersten sechs Monate wurden 2,0380 % p.a. festgelegt. Ab 1. 12. 2010 beträgt der Zinssatz für jeweils sechs Monate 1,0500 % über dem 6-Monats-Euribor. Das Darlehen ist jedenfalls 33 Jahre nach Tilgungsbeginn zur Gänze zurückzuzahlen.

Bis 30. 9. 2010 schrieb die Antragsgegnerin dem Antragsteller (ua) eine „Grundmiete“ von netto 223,60 EUR im Monat vor. Ab 1. 10. 2010 wird dem Antragsteller stattdessen eine „Kostendeckende Miete Wohnung“ von netto 260,70 EUR im Monat vorgeschrieben. Die Steigerung in einem Ausmaß von netto 19,55 EUR begründete die Antragsgegnerin damit, dass die Wohnbauanleihen durch ein Bankdarlehen hätten ersetzt werden müssen, wodurch sich eine Steigerung der Zinsbelastung ergebe.

Der Antragsteller begehrte die Überprüfung der von der Antragsgegnerin ab 1. 10. 2010 aufgrund des Wechsels der Finanzierung von den Wohnbauanleihen zum Hypothekendarlehen vorgenommenen Entgelterhöhung um monatlich netto 19,55 EUR auf ihre gesetzliche Zulässigkeit. Gemäß § 17b WGG dürfe eine Umfinanzierung von Fremdmitteln für die Mieter zu keiner Erhöhung des Entgelts führen. Die Antragsgegnerin habe den Antragsteller bei Abschluss des Mietvertrags auch nicht gemäß § 18 WGG über eine solche absehbare Umfinanzierung informiert. Der Antragsteller begehrte die Überprüfung der von der Antragsgegnerin ab 1. 10. 2010 aufgrund des Wechsels der Finanzierung von den Wohnbauanleihen zum Hypothekendarlehen vorgenommenen Entgelterhöhung um monatlich netto 19,55 EUR auf ihre gesetzliche Zulässigkeit. Gemäß Paragraph 17 b, WGG dürfe eine Umfinanzierung von Fremdmitteln für die Mieter zu keiner Erhöhung des Entgelts führen. Die Antragsgegnerin habe den Antragsteller bei Abschluss des Mietvertrags auch nicht gemäß Paragraph 18, WGG über eine solche absehbare Umfinanzierung informiert.

Die Antragsgegnerin wandte ein, dass der Errichtung der Wohnhausanlage gemäß der Förderungszusicherung des Landes ein Finanzierungsplan zugrunde gelegen sei, der neben Eigenmitteln und einem Baukostenzuschuss des Landes ein Hypothekendarlehen von 49.752.000 ATS vorgesehen habe. Diese Finanzierungsstruktur sei auch im Mietvertrag vereinbart worden. Um die finanzielle Belastung für die Mieter gering zu halten, sei ein Teil der Fremdmittel nicht in Form des Hypothekendarlehens aufgenommen, sondern durch zwei endfällige Wohnbauanleihen finanziert worden. Bei Endfälligkeit dieser Anleihen im Jahre 2010 habe die Antragsgegnerin diese zurückzahlen müssen. Die Mittel dafür seien durch Aufstockung des ursprünglichen Hypothekendarlehens beschafft worden. Die Erhöhung per 1. 10. 2010 sei daher nur die - zugunsten des Mieters - um 12 Jahre verspätete Durchführung der ursprünglichen Finanzierungsstruktur laut der Finanzierungszusicherung und der Vereinbarung im Mietvertrag.

Das Erstgericht sprach mit seinem Sachbeschluss ausgehend vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt aus, dass die Antragsgegnerin durch die Verrechnung von 260,70 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat unter dem Titel „Kostendeckende Miete Wohnung“ als Entgelt für die Nutzung der Wohnung ab 1. 10. 2010 das gesetzliche zulässige Nutzungsentgelt um 19,55 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat überschritten habe. Es erwog rechtlich, dass der Mietvertrag zwar in seinem Punkt XVI. als Kostenelemente des Hauptmietzinses die „Tilgung von aufgenommenen Darlehen oder eingesetzten Bundesmitteln“ und die „Verzinsung von aufgenommenen Darlehen bzw von eingesetzten Bundesmitteln“ aufliste, eine bestimmte Finanzierungsstruktur, also wie hoch konkret die Fremdmittel seien und wie diese aufgebracht würden, im Mietvertrag aber nicht vereinbart worden sei. Ebenso wenig enthalte der Mietvertrag einen Hinweis darauf, dass das in Punkt II. (1) vereinbarte Entgelt nur für die Laufzeit der von der Antragsgegnerin aufgenommenen Wohnbauanleihen gelten und sich danach aufgrund einer dann notwendigen Umfinanzierung verringern würde. Das vom Antragsteller vorgelegte Informationsblatt erwähne zwar offensichtlich das ursprünglich beabsichtigte Darlehen. Aus diesem Hinweis könne aber ebenfalls nicht entnommen werden, dass der im Mietvertrag

vereinbarte Hauptmietzins auf einer teilweisen Finanzierung durch Wohnbauanleihen basiere und dass es nach deren Ablauf zu einer Erhöhung wegen höherer Refinanzierungskosten kommen könne. Abgesehen davon habe die Antragsgegnerin gar nicht vorgebracht, dass dieses Informationsblatt Bestandteil des Mietvertrags sei. Eine vertragliche Grundlage für die strittige Entgelterhöhung sei daher nicht ersichtlich. Das Erstgericht sprach mit seinem Sachbeschluss ausgehend vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt aus, dass die Antragsgegnerin durch die Verrechnung von 260,70 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat unter dem Titel „Kostendeckende Miete Wohnung“ als Entgelt für die Nutzung der Wohnung ab 1. 10. 2010 das gesetzliche zulässige Nutzungsentgelt um 19,55 EUR plus Umsatzsteuer pro Monat überschritten habe. Es erwog rechtlich, dass der Mietvertrag zwar in seinem Punkt römisch sechzehn. als Kostenelemente des Hauptmietzinses die „Tilgung von aufgenommenen Darlehen oder eingesetzten Bundesmitteln“ und die „Verzinsung von aufgenommenen Darlehen bzw von eingesetzten Bundesmitteln“ aufliste, eine bestimmte Finanzierungsstruktur, also wie hoch konkret die Fremdmittel seien und wie diese aufgebracht würden, im Mietvertrag aber nicht vereinbart worden sei. Ebenso wenig enthalte der Mietvertrag einen Hinweis darauf, dass das in Punkt römisch zwei. (1) vereinbarte Entgelt nur für die Laufzeit der von der Antragsgegnerin aufgenommenen Wohnbauanleihen gelten und sich danach aufgrund einer dann notwendigen Umfinanzierung verringern würde. Das vom Antragsteller vorgelegte Informationsblatt erwähne zwar offensichtlich das ursprünglich beabsichtigte Darlehen. Aus diesem Hinweis könne aber ebenfalls nicht entnommen werden, dass der im Mietvertrag vereinbarte Hauptmietzins auf einer teilweisen Finanzierung durch Wohnbauanleihen basiere und dass es nach deren Ablauf zu einer Erhöhung wegen höherer Refinanzierungskosten kommen könne. Abgesehen davon habe die Antragsgegnerin gar nicht vorgebracht, dass dieses Informationsblatt Bestandteil des Mietvertrags sei. Eine vertragliche Grundlage für die strittige Entgelterhöhung sei daher nicht ersichtlich.

§ 14 Abs 1 WGG bestimme zwar, dass sich das Entgelt entsprechend ändere, wenn sich die der Berechnung des Entgelts zugrundeliegenden Beträge änderten. Das bedeute, dass die Antragsgegnerin eine Erhöhung der Zinssätze für Fremdmittel an die Mieter weitergeben dürfe. Allerdings sei gemäß § 13 Abs 2 WGG bezüglich der zivilrechtlich zulässigen Entgeltbildung die konkrete Finanzierungsstruktur zum Zeitpunkt der Erstvermietung insofern „versteinert“, als weder bei laufenden Vertragsverhältnissen, noch bei einer Wiedervermietung diese Finanzierungsstruktur nachträglich verändert werden dürfe (Vonkilch, „Glättung“ von Annuitätensprüngen durch Aufnahme von Sukzessivdarlehen und WGG, wobl 2008, 128 mwN). § 14 Abs 1 WGG erlaube daher nur bei einer Zinsänderung bei gleichbleibender Finanzierungsstruktur eine Entgeltänderung, nicht aber eine Entgeltänderung wegen einer Änderung der Finanzierungsstruktur. Zwar eröffne § 17b WGG in Durchbrechung dieses Versteinerungsgrundsatzes der Antragsgegnerin eine Umfinanzierung. Diese Bestimmung ordne aber ausdrücklich an, dass sich dadurch das vom Mieter zu leistende Entgelt nicht erhöhen dürfe. Daraus folge, dass es keine gesetzliche Grundlage dafür gebe, dass die Antragsgegnerin aufgrund einer Änderung der Finanzierung der Fremdmittel (Wechsel von der teilweisen Fremdfinanzierung durch zwei Wohnbauanleihen zu einer vollständigen Finanzierung der Fremdmittel durch ein Bankdarlehen) vom Antragsteller einseitig und ohne dessen Zustimmung ein erhöhtes Entgelt verlangen dürfe. Paragraph 14, Absatz eins, WGG bestimme zwar, dass sich das Entgelt entsprechend ändere, wenn sich die der Berechnung des Entgelts zugrundeliegenden Beträge änderten. Das bedeute, dass die Antragsgegnerin eine Erhöhung der Zinssätze für Fremdmittel an die Mieter weitergeben dürfe. Allerdings sei gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WGG bezüglich der zivilrechtlich zulässigen Entgeltbildung die konkrete Finanzierungsstruktur zum Zeitpunkt der Erstvermietung insofern „versteinert“, als weder bei laufenden Vertragsverhältnissen, noch bei einer Wiedervermietung diese Finanzierungsstruktur nachträglich verändert werden dürfe (Vonkilch, „Glättung“ von Annuitätensprüngen durch Aufnahme von Sukzessivdarlehen und WGG, wobl 2008, 128 mwN). Paragraph 14, Absatz eins, WGG erlaube daher nur bei einer Zinsänderung bei gleichbleibender Finanzierungsstruktur eine Entgeltänderung, nicht aber eine Entgeltänderung wegen einer Änderung der Finanzierungsstruktur. Zwar eröffne Paragraph 17 b, WGG in Durchbrechung dieses Versteinerungsgrundsatzes der Antragsgegnerin eine Umfinanzierung. Diese Bestimmung ordne aber ausdrücklich an, dass sich dadurch das vom Mieter zu leistende Entgelt nicht erhöhen dürfe. Daraus folge, dass es keine gesetzliche Grundlage dafür gebe, dass die Antragsgegnerin aufgrund einer Änderung der Finanzierung der Fremdmittel (Wechsel von der teilweisen Fremdfinanzierung durch zwei Wohnbauanleihen zu einer vollständigen Finanzierung der Fremdmittel durch ein Bankdarlehen) vom Antragsteller einseitig und ohne dessen Zustimmung ein erhöhtes Entgelt verlangen dürfe.

Die Antragsgegnerin habe im Mietvertrag vom 23. 9. 1998 mit dem Antragsteller aufgrund einer damals tatsächlich gewählten Finanzierungsstruktur (ua Fremdmittelaufbringung durch zwei Wohnbauanleihen und ein Bankdarlehen)

ein bestimmtes Entgelt vereinbart. Mangels ausreichender vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Grundlage sei es der Antragsgegnerin daher verwehrt, aufgrund einer Änderung dieser damals gewählten Finanzierungsstruktur vom Antragsteller ein höheres Entgelt zu verlangen. Die Antragsgegnerin hätte im vorliegenden Fall mit dem Antragsteller im Mietvertrag ein Entgelt vereinbaren müssen, das der Finanzierungsstruktur laut Förderungszusicherung (Finanzierung der Fremdmittel rein durch Bankdarlehen) entspreche. Dann wäre es ihr (bei entsprechender Offenlegung der Gründe gegenüber dem Antragsteller) freigestanden, für die Laufzeit der Wohnbauanleihen ein geringeres Entgelt zu verrechnen und danach das Entgelt entsprechend der Vereinbarung im Mietvertrag anzuheben.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und wies den Sachantrag des Antragstellers ab. Es führte in seiner rechtlichen Beurteilung aus, dass sich im Mietvertrag sehr wohl ein Hinweis auf § 14 Abs 1 WGG finde, weshalb eine Erhöhung der nach dieser Bestimmung anrechenbaren Komponenten im Fall einer marktangemessenen Erhöhung überwältigt werden könne. Dass vorliegend die Zinserhöhung durch Aufnahme eines neuen Darlehens erfolgt sei, stelle auch bei einer damit verbundenen Erhöhung des Entgelts keinen Verstoß gegen § 17b WGG dar. Diese Bestimmung habe lediglich das Verbot einer Schlechterstellung des Mieters im Falle einer willkürlichen bzw nicht durch die Sachlage notwendigen Umfinanzierung im Auge. Hier hätte aber im Fall der Nichtaufnahme eines Folgedarlehens für die im Jahr 2010 fälligen Bundesanleihen jedenfalls der aushaftende Restbetrag anteilig auf den Antragsteller überwältigt werden können. Dass anstelle dieser ruckartigen Erhöhung lediglich eine Steigerung des Zinsenanteils erfolgt sei, stelle keine Schlechterstellung des Antragstellers dar und könne daher nicht gegen den Grundgedanken des § 17b WGG verstoßen (vgl Vonkilch, wobl 2008, 130 f). Würde man eine Begrenzung mit dem bisher vorgeschriebenen Zinsanteil fordern, würde dies bedeuten, dass die Antragsgegnerin trotz der Notwendigkeit der Aufnahme eines Folgedarlehens zugunsten der Mieter die erhöhte Zinsbelastung entgegen den Grundgedanken des § 14 Abs 1 WGG selbst zu tragen habe. Dem Rekurs der Antragsgegnerin sei daher Folge zu geben. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und wies den Sachantrag des Antragstellers ab. Es führte in seiner rechtlichen Beurteilung aus, dass sich im Mietvertrag sehr wohl ein Hinweis auf Paragraph 14, Absatz eins, WGG finde, weshalb eine Erhöhung der nach dieser Bestimmung anrechenbaren Komponenten im Fall einer marktangemessenen Erhöhung überwältigt werden könne. Dass vorliegend die Zinserhöhung durch Aufnahme eines neuen Darlehens erfolgt sei, stelle auch bei einer damit verbundenen Erhöhung des Entgelts keinen Verstoß gegen Paragraph 17 b, WGG dar. Diese Bestimmung habe lediglich das Verbot einer Schlechterstellung des Mieters im Falle einer willkürlichen bzw nicht durch die Sachlage notwendigen Umfinanzierung im Auge. Hier hätte aber im Fall der Nichtaufnahme eines Folgedarlehens für die im Jahr 2010 fälligen Bundesanleihen jedenfalls der aushaftende Restbetrag anteilig auf den Antragsteller überwältigt werden können. Dass anstelle dieser ruckartigen Erhöhung lediglich eine Steigerung des Zinsenanteils erfolgt sei, stelle keine Schlechterstellung des Antragstellers dar und könne daher nicht gegen den Grundgedanken des Paragraph 17 b, WGG verstoßen (vergleiche Vonkilch, wobl 2008, 130 f). Würde man eine Begrenzung mit dem bisher vorgeschriebenen Zinsanteil fordern, würde dies bedeuten, dass die Antragsgegnerin trotz der Notwendigkeit der Aufnahme eines Folgedarlehens zugunsten der Mieter die erhöhte Zinsbelastung entgegen den Grundgedanken des Paragraph 14, Absatz eins, WGG selbst zu tragen habe. Dem Rekurs der Antragsgegnerin sei daher Folge zu geben.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Erhöhung des Zinsenanteils für ein Folgedarlehen einer auslaufenden zur Finanzierung dienenden Bundesanleihe keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ersichtlich sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung seines Sachantrags. Hilfsweise stellt der Antragsteller auch Aufhebungsanträge. Der Antragsteller macht in seinem Rechtsmittel zusammengefasst geltend, das Rekursgericht verkenne die Rechtslage, wenn es aus § 17b WGG lediglich das Verbot einer Schlechterstellung des Mieters im Falle einer willkürlichen bzw nicht durch die Sachlage notwendigen Umfinanzierung ableite. Eine solche auf Willkür und sachlich nicht indizierter Grundlage erfolgende Umfinanzierung sei wohl jedenfalls unzulässig und sage noch nichts über Reichweite und Grenzen des § 17b WGG. Es stehe hier - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - auch nicht fest, dass mangels Refinanzierung der gesamte aushaftende Darlehensrestbetrag auf einmal anteilig auf den Antragsteller hätte überwältigt werden können. Dem stünde nämlich die mangelnde Transparenz des Mietvertrags (§ 18 WGG) entgegen und folge auch daraus eine im Sinn des § 17b WGG verpönte „Umfinanzierung“. Es fehle überdies ein Vorbringen und eine Feststellung dahin, aus welchen Gründen diesfalls keine Schlechterstellung des Mieters vorliege.

Es stehe nämlich nicht fest, dass es der Antragsgegnerin nicht möglich gewesen wäre, eine gleichartige und eine Entgelterhöhung nicht erfordernde Refinanzierung zu wählen. Im Ergebnis sei § 17b WGG jedenfalls dahin auszulegen, dass diese Bestimmung zwar durchaus die Flexibilität der Refinanzierung im Auge habe, diese aber nicht das zu leistende Nutzungsentgelt erhöhen dürfe. Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung seines Sachantrags. Hilfsweise stellt der Antragsteller auch Aufhebungsanträge. Der Antragsteller macht in seinem Rechtsmittel zusammengefasst geltend, das Rekursgericht verkenne die Rechtslage, wenn es aus Paragraph 17 b, WGG lediglich das Verbot einer Schlechterstellung des Mieters im Falle einer willkürlichen bzw nicht durch die Sachlage notwendigen Umfinanzierung ableite. Eine solche auf Willkür und sachlich nicht indizierter Grundlage erfolgende Umfinanzierung sei wohl jedenfalls unzulässig und sage noch nichts über Reichweite und Grenzen des Paragraph 17 b, WGG. Es stehe hier - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - auch nicht fest, dass mangels Refinanzierung der gesamte aushaftende Darlehensrestbetrag auf einmal anteilig auf den Antragsteller hätte überwältzt werden können. Dem stünde nämlich die mangelnde Transparenz des Mietvertrags (Paragraph 18, WGG) entgegen und folge auch daraus eine im Sinn des Paragraph 17 b, WGG verpönte „Umfinanzierung“. Es fehle überdies ein Vorbringen und eine Feststellung dahin, aus welchen Gründen diesfalls keine Schlechterstellung des Mieters vorliege. Es stehe nämlich nicht fest, dass es der Antragsgegnerin nicht möglich gewesen wäre, eine gleichartige und eine Entgelterhöhung nicht erfordernde Refinanzierung zu wählen. Im Ergebnis sei Paragraph 17 b, WGG jedenfalls dahin auszulegen, dass diese Bestimmung zwar durchaus die Flexibilität der Refinanzierung im Auge habe, diese aber nicht das zu leistende Nutzungsentgelt erhöhen dürfe.

Die Antragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge zu geben. Es liege kein Fall einer Umfinanzierung nach § 17b WGG vor. Mit den Mietern sei eine Finanzierung mit Eigenmitteln, einem Hypothekendarlehen der Bank und einem Baukostenzuschuss des Landes vereinbart worden. Aus sozialen Gründen, nämlich zur Verringerung der Kostenbelastung der Mieter, habe die Antragsgegnerin einen Teil des Kapitalmarktdarlehens durch endfällige Wohnbauanleihen ersetzt, für die während ihrer Laufzeit nur Zinsen, jedoch keine Tilgungen zu bezahlen gewesen seien. Andernfalls wäre das Entgelt bis 2010 merklich höher gewesen. Es liege somit kein Verhalten der Antragsgegnerin vor, welches ihre Vertragspartner benachteilige. § 13 Abs 2a WGG (iVm § 10 ERVO) ermögliche es der Bauvereinigung, die Refinanzierungskomponenten des Entgelts am Beginn des Mietverhältnisses unterkostendeckend zu bemessen, um in einer zweiten Phase mit einem erhöhten Entgelt die Unterkostendeckung „wieder aufzuholen“. Vorliegend sei ein ohnehin wesentlich geringfügiger Eingriff vorgenommen worden. Komme es - wie hier - zufolge Endfälligkeit der Bundesanleihen zur Notwendigkeit einer Änderung der Finanzierungsstruktur, sei § 17b WGG nicht anzuwenden, sondern es greife das Kostendeckungsprinzip. Die Antragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge zu geben. Es liege kein Fall einer Umfinanzierung nach Paragraph 17 b, WGG vor. Mit den Mietern sei eine Finanzierung mit Eigenmitteln, einem Hypothekendarlehen der Bank und einem Baukostenzuschuss des Landes vereinbart worden. Aus sozialen Gründen, nämlich zur Verringerung der Kostenbelastung der Mieter, habe die Antragsgegnerin einen Teil des Kapitalmarktdarlehens durch endfällige Wohnbauanleihen ersetzt, für die während ihrer Laufzeit nur Zinsen, jedoch keine Tilgungen zu bezahlen gewesen seien. Andernfalls wäre das Entgelt bis 2010 merklich höher gewesen. Es liege somit kein Verhalten der Antragsgegnerin vor, welches ihre Vertragspartner benachteilige. Paragraph 13, Absatz 2 a, WGG in Verbindung mit Paragraph 10, ERVO) ermögliche es der Bauvereinigung, die Refinanzierungskomponenten des Entgelts am Beginn des Mietverhältnisses unterkostendeckend zu bemessen, um in einer zweiten Phase mit einem erhöhten Entgelt die Unterkostendeckung „wieder aufzuholen“. Vorliegend sei ein ohnehin wesentlich geringfügiger Eingriff vorgenommen worden. Komme es - wie hier - zufolge Endfälligkeit der Bundesanleihen zur Notwendigkeit einer Änderung der Finanzierungsstruktur, sei Paragraph 17 b, WGG nicht anzuwenden, sondern es greife das Kostendeckungsprinzip.

Rechtliche Beurteilung

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

1.1. Gemäß § 13 Abs 1 WGG hat eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) (ua) für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne

der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrags zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (Kostendeckungsprinzip; kostendeckendes Entgelt). 1.1. Gemäß Paragraph 13, Absatz eins, WGG hat eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) (ua) für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des Paragraph 23, WGG gerechtfertigten Betrags zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (Kostendeckungsprinzip; kostendeckendes Entgelt).

1.2. Nach § 14 Abs 1 WGG ist das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums unter Bedachtnahme auf § 13 WGG nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 WGG zu berechnen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden: 1.2. Nach Paragraph 14, Absatz eins, WGG ist das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums unter Bedachtnahme auf Paragraph 13, WGG nach den Verteilungsbestimmungen des Paragraph 16, WGG zu berechnen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
 2. die aufgrund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
 3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;
 4. im Falle der Einräumung eines Baurechts, der jeweils zu entrichtende Bauzins;
 5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG; 5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß Paragraph 14 d, WGG;
 6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten; 6. ein im Sinne der Grundsätze des Paragraph 23, WGG gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
 7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
 8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Ziffer 1 bis 4 sowie von 2 vH des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß Ziffer 5, diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach § 14d Abs 2 Z 3 WGG, und 8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Ziffer eins bis 4 sowie von 2 vH des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß Ziffer 5,, diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach Paragraph 14 d, Absatz 2, Ziffer 3, WGG, und
 9. die Umsatzsteuer gemäß dem UStG 1994 (BGBl 1994/663), wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.
- 2.1. Gemäß § 21 Abs 1 Z 1 WGG sind Vereinbarungen einer GBV mit einem Mieter insoweit rechtsunwirksam, als sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 13 bis 15, 15b bis 20 und 22 WGG abweichen. Diese Bestimmung verdeutlicht zunächst, dass das WGG kein Konzept gesetzlicher Mietzinse verfolgt, sondern die zumindest konkludente Vereinbarung des Entgelts (Mietzinses) bzw aller seiner Komponenten gemäß § 14 Abs 1 WGG erfordert („Sollentgelt“; 5 Ob 111/02p mzn). 2.1. Gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG sind Vereinbarungen einer GBV mit einem Mieter insoweit rechtsunwirksam, als sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der Paragraphen 13 bis 15, 15 b bis 20 und 22 WGG abweichen. Diese

Bestimmung verdeutlicht zunächst, dass das WGG kein Konzept gesetzlicher Mietzinse verfolgt, sondern die zumindest konkludente Vereinbarung des Entgelts (Mietzinses) bzw aller seiner Komponenten gemäß Paragraph 14, Absatz eins, WGG erfordert („Sollentgelt“; 5 Ob 111/02p mZN).

2.2. Das Sollentgelt im Sinn des Kostendeckungsprinzips bedeutet aber nicht, dass die danach errechneten Beträge ohne Rücksicht auf die zwischen dem Mieter oder Nutzungsberechtigten und der GBV bestehende Vereinbarung eingehoben werden könnten (RIS-Justiz RS0083344). Vielmehr sind die Entgeltsbildungsregeln des WGG einseitig zwingendes Zivilrecht. Das bedeutet, dass Vereinbarungen, die zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von der Kostendeckung oder einem anderen als Obergrenze normierten Parameter abweichen, insoweit gemäß § 21 Abs 1 Z 1 WGG rechtsunwirksam sind. Die einen Wohnungswerber begünstigende, von § 13 ff WGG abweichende Vereinbarung ist aber zivilrechtlich wirksam (5 Ob 270/02w wobl 2005/29 = immolex 2004/34; RIS-Justiz RS0083301; Würth in Rummel3, § 13 WGG Rz 3; Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 13 WGG Rz 2).

2.2. Das Sollentgelt im Sinn des Kostendeckungsprinzips bedeutet aber nicht, dass die danach errechneten Beträge ohne Rücksicht auf die zwischen dem Mieter oder Nutzungsberechtigten und der GBV bestehende Vereinbarung eingehoben werden könnten (RIS-Justiz RS0083344). Vielmehr sind die Entgeltsbildungsregeln des WGG einseitig zwingendes Zivilrecht. Das bedeutet, dass Vereinbarungen, die zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von der Kostendeckung oder einem anderen als Obergrenze normierten Parameter abweichen, insoweit gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG rechtsunwirksam sind. Die einen Wohnungswerber begünstigende, von Paragraph 13, ff WGG abweichende Vereinbarung ist aber zivilrechtlich wirksam (5 Ob 270/02w wobl 2005/29 = immolex 2004/34; RIS-Justiz RS0083301; Würth in Rummel3, Paragraph 13, WGG Rz 3; Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 13, WGG Rz 2).

3.1. Auch § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG dient nicht etwa zur Heilung teilnichtiger Vereinbarungen, sondern gestattet (nur) eine Neufestsetzung des Entgelts, die sich aus einer Änderung der Berechnungsgrundlagen, nämlich der Änderungen der Entgeltskomponenten des § 14 Abs 1 Z 1 bis 9 WGG ergibt (vgl 5 Ob 111/02p wobl 2003/92 [Rosifka]).

3.1. Auch Paragraph 14, Absatz eins, zweiter Satz WGG dient nicht etwa zur Heilung teilnichtiger Vereinbarungen, sondern gestattet (nur) eine Neufestsetzung des Entgelts, die sich aus einer Änderung der Berechnungsgrundlagen, nämlich der Änderungen der Entgeltskomponenten des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins bis 9 WGG ergibt vergleiche 5 Ob 111/02p wobl 2003/92 [Rosifka]).

3.2. Dabei geht § 13 Abs 2 WGG, wie dies inzwischen durch die im Folgenden anzusprechende Regelung des § 17b WGG legislatisch bekräftigt ist, von einer „Versteinerung“ der ursprünglichen Finanzierungsstruktur aus, indem er anordnet, dass grundsätzlich „die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs“ maßgebend sind (vgl 5 Ob 96/88 WoBl 1990/12 [Würth] ; 5 Ob 277/97i MietSlg 49.558; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 § 13 WGG Rz 1; Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 13 WGG Rz 6; Vonkilch, „Glättung“ von Annuitätensprüngen durch Aufnahme von Sukzessivdarlehen und WGG, wobl 2008, 128 [128]).

3.2. Dabei geht Paragraph 13, Absatz 2, WGG, wie dies inzwischen durch die im Folgenden anzusprechende Regelung des Paragraph 17 b, WGG legislatisch bekräftigt ist, von einer „Versteinerung“ der ursprünglichen Finanzierungsstruktur aus, indem er anordnet, dass grundsätzlich „die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs“ maßgebend sind vergleiche 5 Ob 96/88 WoBl 1990/12 [Würth]; 5 Ob 277/97i MietSlg 49.558; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 Paragraph 13, WGG Rz 1; Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 13, WGG Rz 6; Vonkilch, „Glättung“ von Annuitätensprüngen durch Aufnahme von Sukzessivdarlehen und WGG, wobl 2008, 128 [128]).

4.1. Nach § 17b WGG können allerdings abweichend von § 13 Abs 2 WGG von der GBV zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs 1 WGG der Berechnung des Entgelts zugrundezulegenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 13 Abs 2b und § 17a Abs 4 WGG sind sinngemäß anzuwenden.

4.1. Nach Paragraph 17 b, WGG können allerdings abweichend von Paragraph 13, Absatz 2, WGG von der GBV zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß Paragraph 14, Absatz eins, WGG der Berechnung des Entgelts zugrundezulegenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. Paragraph 13, Absatz 2 b und Paragraph 17 a, Absatz 4, WGG sind sinngemäß anzuwenden.

4.2. Mit dem durch die Wohnrechtsnovelle 2002 (WRN 2002; BGBl I 2001/162) eingefügten § 17b WGG sollten laut dem

AB 890 BlgNR 21. GP (abgedruckt auch in Prader, WGG² § 18 Anm 1) Sprünge in den Rückzahlungspfaden der öffentlichen Förderungsdarlehen geglättet werden können, ein verstärkter Rückfluss von Wohnbauförderungsmitteln generiert, gegebenenfalls auch eine marktkonforme Senkung der Entgelte ermöglicht und anknüpfend an die Regelung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes (RGB) 1987 die wohnzivilrechtlichen Folgen derartiger Konvertierungen - freilich ohne Schlechterstellung der Mieter - normiert werden, wodurch es den Unternehmen rechtlich einwandfrei ermöglicht werden sollte, auf die unterschiedlichen Rückzahlungsaktionen der Länder einzugehen. 4.2. Mit dem durch die Wohnrechtsnovelle 2002 (WRN 2002; BGBl I 2001/162) eingefügten Paragraph 17 b, WGG sollten laut dem Ausschussbericht 890, BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode (abgedruckt auch in Prader, WGG² Paragraph 18, Anmerkung eins,) Sprünge in den Rückzahlungspfaden der öffentlichen Förderungsdarlehen geglättet werden können, ein verstärkter Rückfluss von Wohnbauförderungsmitteln generiert, gegebenenfalls auch eine marktkonforme Senkung der Entgelte ermöglicht und anknüpfend an die Regelung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes (RGB) 1987 die wohnzivilrechtlichen Folgen derartiger Konvertierungen - freilich ohne Schlechterstellung der Mieter - normiert werden, wodurch es den Unternehmen rechtlich einwandfrei ermöglicht werden sollte, auf die unterschiedlichen Rückzahlungsaktionen der Länder einzugehen.

4.3. § 17b WGG ist bei praxisbezogenem Verständnis zunächst dahin auszulegen, dass er nicht ausschließlich den nicht praktischen Fall der Umfinanzierung „der gesamten Herstellungskosten“ betrifft, sondern auch jenen der Umfinanzierung von bloßen Teilen der Herstellungskosten (zutr Rosifka, Der wohnrechts-gemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechts-novelle 2002, wobl 2002, 65 [84]; diesem folgend Vonkilch, wobl 2008, 128 [129]). 4.3. Paragraph 17 b, WGG ist bei praxisbezogenem Verständnis zunächst dahin auszulegen, dass er nicht ausschließlich den nicht praktischen Fall der Umfinanzierung „der gesamten Herstellungskosten“ betrifft, sondern auch jenen der Umfinanzierung von bloßen Teilen der Herstellungskosten (zutr Rosifka, Der wohnrechts-gemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechts-novelle 2002, wobl 2002, 65 [84]; diesem folgend Vonkilch, wobl 2008, 128 [129]).

4.4. § 17b eröffnet der GBV die Möglichkeit, die bestehende Finanzierungsstruktur nachträglich zu ändern. Fremdmittel können durch Eigenmittel bzw durch nicht mehr erforderliche andere Teile des Entgelts ersetzt oder auf andere Art und Weise umfinanziert werden (Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 17b WGG Rz 1). So kann etwa § 17b WGG dann zur Anwendung kommen, wenn die GBV in Abweichung von der bisherigen Finanzierungsstruktur ein Sukzessivdarlehen zur Bedeckung eines Teils der Herstellungskosten aufnimmt (Vonkilch, wobl 2008, 128 [129]). Die Entscheidung zur Umfinanzierung steht dabei allein der GBV zu, es bedarf nicht der Zustimmung des Mieters, doch darf daraus keine Verschlechterung für den Mieter, nämlich keine Erhöhung der Beträge (Entgelte) resultieren (Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 17b WGG Rz 1). 4.4. Paragraph 17 b, eröffnet der GBV die Möglichkeit, die bestehende Finanzierungsstruktur nachträglich zu ändern. Fremdmittel können durch Eigenmittel bzw durch nicht mehr erforderliche andere Teile des Entgelts ersetzt oder auf andere Art und Weise umfinanziert werden (Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 17 b, WGG Rz 1). So kann etwa Paragraph 17 b, WGG dann zur Anwendung kommen, wenn die GBV in Abweichung von der bisherigen Finanzierungsstruktur ein Sukzessivdarlehen zur Bedeckung eines Teils der Herstellungskosten aufnimmt (Vonkilch, wobl 2008, 128 [129]). Die Entscheidung zur Umfinanzierung steht dabei allein der GBV zu, es bedarf nicht der Zustimmung des Mieters, doch darf daraus keine Verschlechterung für den Mieter, nämlich keine Erhöhung der Beträge (Entgelte) resultieren (Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 17 b, WGG Rz 1).

4.5. § 17b WGG ordnet - wie zuvor schon angesprochen - an, dass sich im dort vorgesehenen Fall der Umfinanzierung die „der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen“ dürfen. Damit ist gemeint, dass sich das von den Mietern periodisch insgesamt zu leistende Entgelt allein aufgrund der fraglichen Umfinanzierungsmaßnahme nicht erhöhen darf (Würth in Rummel³, § 17b WGG Rz 1; Vonkilch, wobl 2008, 128 [131]; Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 17b WGG Rz 1). 4.5. Paragraph 17 b, WGG ordnet - wie zuvor schon angesprochen - an, dass sich im dort vorgesehenen Fall der Umfinanzierung die „der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen“ dürfen. Damit ist gemeint, dass sich das von den Mietern periodisch insgesamt zu leistende Entgelt allein aufgrund der fraglichen Umfinanzierungsmaßnahme nicht erhöhen darf (Würth in Rummel³, Paragraph 17 b, WGG Rz 1; Vonkilch, wobl 2008, 128 [131]; Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 17 b, WGG Rz 1).

5. Aus dieser Rechtslage folgt für den vorliegenden Fall Folgendes:

5.1. Die Antragsgegnerin hat sich - abweichend von der ursprünglich vorgesehenen Finanzierung - dazu entschlossen, zur teilweisen Fremdmittelfinanzierung endfällige Bundesanleihen (Wohnbauanleihen) in Anspruch zu nehmen. Diese Finanzierung hat die Antragsgegnerin zum Inhalt des Mietvertrags gemacht, in dem sie diese Finanzierungsstruktur der vertraglich (ua) mit dem Antragsteller vereinbarten Berechnung des Entgelts zugrundelegte.

5.2. Die nach Fälligkeit der Bundesanleihen (Wohnbauanleihen) von der Antragsgegnerin zur Refinanzierung dieser Anleihen vorgenommene Ausdehnung des Hypothekendarlehens ist ein Fall der Umfinanzierung nach § 17b WGG, weil die Antragsgegnerin diese Maßnahme ohne - konkret - nachvollziehbare Vereinbarung mit dem Antragsteller, also zufolge alleiniger Entscheidung und in (neuerlicher) Änderung der Finanzierungsstruktur, vornahm. Nach § 17b WGG folgt dann, dass sich für den Antragsteller durch diese Maßnahme keine Erhöhung der monatlichen Entgelte ergeben darf. Trifft also die Antragsgegnerin mit den Mietern keine vertragliche, den einschlägigen Anforderungen des WGG genügende Vereinbarung über eine solche Umfinanzierungsmaßnahme, muss sie eine Finanzierungsform wählen, nach deren (zB längeren) Laufzeiten keine Erhöhung der monatlichen Entgelte der Mieter erfolgt. Die dem Antragsteller demgegenüber aufgrund der Umfinanzierung vorgenommene Erhöhung der monatlichen Miete widerspricht § 17b WGG und ist daher unzulässig. 5.2. Die nach Fälligkeit der Bundesanleihen (Wohnbauanleihen) von der Antragsgegnerin zur Refinanzierung dieser Anleihen vorgenommene Ausdehnung des Hypothekendarlehens ist ein Fall der Umfinanzierung nach Paragraph 17 b, WGG, weil die Antragsgegnerin diese Maßnahme ohne - konkret - nachvollziehbare Vereinbarung mit dem Antragsteller, also zufolge alleiniger Entscheidung und in (neuerlicher) Änderung der Finanzierungsstruktur, vornahm. Nach Paragraph 17 b, WGG folgt dann, dass sich für den Antragsteller durch diese Maßnahme keine Erhöhung der monatlichen Entgelte ergeben darf. Trifft also die Antragsgegnerin mit den Mietern keine vertragliche, den einschlägigen Anforderungen des WGG genügende Vereinbarung über eine solche Umfinanzierungsmaßnahme, muss sie eine Finanzierungsform wählen, nach deren (zB längeren) Laufzeiten keine Erhöhung der monatlichen Entgelte der Mieter erfolgt. Die dem Antragsteller demgegenüber aufgrund der Umfinanzierung vorgenommene Erhöhung der monatlichen Miete widerspricht Paragraph 17 b, WGG und ist daher unzulässig.

5.3. Die Antragsgegnerin und das Rekursgericht halten diesem Ergebnis entgegen, dass ohne die Aufnahme eines Folgedarlelehens für die im Jahr 2010 fälligen Bundesanleihen der aushaftende Restbetrag anteilig auf den Antragsteller hätte überwältzt werden können. Ein solches Vorgehen der Antragstellerin wäre gegebenenfalls nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen mit den Mietern und den einschlägigen zwingenden (Entgelt-)Bestimmungen des WGG zu prüfen. Eine Klärung dieser Frage bedarf es allerdings nicht, weil die Antragsgegnerin diese Vorgangsweise gerade nicht gewählt hat.

6.1. Zusammengefasst folgt, dass die Antragsgegnerin durch die dem § 17b WGG widersprechende Verrechnung eines aus der Umfinanzierung resultierenden (monatlichen) Betrags von netto 19,55 EUR das gesetzlich zulässige Nutzungsentgelt in diesem Umfang überschritten hat. Der Sachantrag des Antragstellers erweist sich damit als berechtigt, weshalb die stattgebende Entscheidung des Erstgerichts wiederherzustellen war. Dabei ist der Umfang des Sachantrags, nämlich der der Überprüfung zu unterziehende Zeitraum, entsprechend jenem zu verstehen, der Gegenstand des Schlichtungsstellenverfahrens war (vgl 5 Ob 226/13s; RIS-Justiz RS0109931). 6.1. Zusammengefasst folgt, dass die Antragsgegnerin durch die dem Paragraph 17 b, WGG widersprechende Verrechnung eines aus der Umfinanzierung resultierenden (monatlichen) Betrags von netto 19,55 EUR das gesetzlich zulässige Nutzungsentgelt in diesem Umfang überschritten hat. Der Sachantrag des Antragstellers erweist sich damit als berechtigt, weshalb die stattgebende Entscheidung des Erstgerichts wiederherzustellen war. Dabei ist der Umfang des Sachantrags, nämlich der der Überprüfung zu unterziehende Zeitraum, entsprechend jenem zu verstehen, der Gegenstand des Schlichtungsstellenverfahrens war vergleiche 5 Ob 226/13s; RIS-Justiz RS0109931).

6.2. Die Kostenentscheidung zugunsten des erfolgreichen Antragstellers beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG. Die richtige Kostenbemessungsgrundlage betrug 1.500 EUR (§ 10 Z 3 lit a sublit bb RATG) und die (eingezogene) Pauschalgebühr für das Revisionsrekursverfahren 222 EUR. 6.2. Die Kostenentscheidung zugunsten des erfolgreichen Antragstellers beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG. Die richtige Kostenbemessungsgrundlage betrug 1.500 EUR (Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a, Sub-Litera, b, b, RATG) und die (eingezogene) Pauschalgebühr für das Revisionsrekursverfahren 222 EUR.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E109973

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00064.14V.1216.000

Im RIS seit

26.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

15.03.2016

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