

TE OGH 2014/9/26 5Ob151/14p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.09.2014

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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Anita F*****, vertreten durch Dr. Peter Resch, Rechtsanwalt in St. Pölten, und sämtlicher Mieter und Nutzungsberechtigter der Wohnhausanlagen auf der Liegenschaft GB ***** EZ *****, gegen die Antragsgegnerin H***** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Obermayer Rechtsanwalt GmbH in Wien, wegen Überprüfung der Betriebskosten (§ 22 Abs 1 Z 10 WGG), Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 22 Abs 1 Z 9 WGG) und Überprüfung der Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts St. Pölten vom 17. April 2014, GZ 7 R 5/14m-25, mit dem infolge Rekurses der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 7. November 2013, GZ 9 Msch 2/11v-19, in Form einer Maßgabe bestätigt 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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Anita F*****, vertreten durch Dr. Peter Resch, Rechtsanwalt in St. Pölten, und sämtlicher Mieter und Nutzungsberechtigter der Wohnhausanlagen auf der Liegenschaft GB ***** EZ *****, gegen die Antragsgegnerin H***** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Obermayer Rechtsanwalt GmbH in Wien, wegen Überprüfung der Betriebskosten (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 10, WGG), Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, WGG) und Überprüfung der Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts St. Pölten vom 17. April 2014, GZ 7 R 5/14m-25, mit dem infolge Rekurses der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 7. November 2013, GZ 9 Msch 2/11v-19, in Form einer Maßgabe bestätigt wurde, den

Teilsachbeschluss

und

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden in der Zurückweisung des Antrags auf Überprüfung der Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bestätigt. Im Übrigen werden sie aufgehoben. Dem Erstgericht wird insoweit die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Verfahrens aller Instanzen sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin, eine Bauvereinigung nach dem WGG, errichtete auf ihrer Liegenschaft eine Wohnhausanlage, bestehend aus Bauteil I und Bauteil II. Der zuerst errichtete Bauteil I wurde am 1. 11. 2007 übergeben, der Bauteil II erst am 15. 5. 2009. Beide Bauteile verfügen über eine isolierte und vollständig errichtete Außenmauer. Zwischen den beiden aneinander gebauten Objekten befindet sich eine Gebäudetrennfuge. Aus anlagetechnischen Gründen gibt es zahlreiche Überschneidungen zwischen den beiden Bauteilen: In beiden Anlagen befindet sich je ein Stromzähler, der Stromzähler in Bauteil I zählt zusätzlich auch den Stromverbrauch der von beiden Bauteilen genutzten Heizungs- und Entkalkungsanlage. Diese befinden sich in Bauteil I, der Bauteil II wird von der Heizung in Bauteil I mitversorgt. Gleiches gilt für die Wasserversorgung, die Leitungen werden über Bauteil I und die dort befindliche Wasserentkalkungsanlage in den Bauteil II geführt. Der Wasserverbrauch wird für beide Häuser gemeinsam über einen Hauptwasserzähler und einen Subzähler (für die Gartenbewässerung) erfasst. Zwischen den beiden Bauteilen besteht im Keller der beiden Häuser eine Durchgangsmöglichkeit. In jedem der beiden Häuser befinden sich neun Bestandobjekte, somit insgesamt 18 Bestandobjekte auf der Liegenschaft.

Die Antragsgegnerin, eine Bauvereinigung nach dem WGG, errichtete auf ihrer Liegenschaft eine Wohnhausanlage, bestehend aus Bauteil römisch eins und Bauteil römisch zwei. Der zuerst errichtete Bauteil römisch eins wurde am 1. 11. 2007 übergeben, der Bauteil römisch zwei erst am 15. 5. 2009. Beide Bauteile verfügen über eine isolierte und vollständig errichtete Außenmauer. Zwischen den beiden aneinander gebauten Objekten befindet sich eine Gebäudetrennfuge. Aus anlagetechnischen Gründen gibt es zahlreiche Überschneidungen zwischen den beiden Bauteilen: In beiden Anlagen befindet sich je ein Stromzähler, der Stromzähler in Bauteil römisch eins zählt zusätzlich auch den Stromverbrauch der von beiden Bauteilen genutzten Heizungs- und Entkalkungsanlage. Diese befinden sich in Bauteil römisch eins, der Bauteil römisch zwei wird von der Heizung in Bauteil römisch eins mitversorgt. Gleiches gilt für die Wasserversorgung, die Leitungen werden über Bauteil römisch eins und die dort befindliche Wasserentkalkungsanlage in den Bauteil römisch zwei geführt. Der Wasserverbrauch wird für beide Häuser gemeinsam über einen Hauptwasserzähler und einen Subzähler (für die Gartenbewässerung) erfasst. Zwischen den beiden Bauteilen besteht im Keller der beiden Häuser eine Durchgangsmöglichkeit. In jedem der beiden Häuser befinden sich neun Bestandobjekte, somit insgesamt 18 Bestandobjekte auf der Liegenschaft.

Die Antragsgegnerin rechnete als Verwalterin der Liegenschaft im Jahr 2009 die Betriebskosten und die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Bauteil I und II gesondert ab. Aufgrund der Überschneidungen wurden in der jeweils getrennt gelegten Betriebskostenabrechnung Kosten, Gebühren und Abgaben, die einheitlich für die gesamte Liegenschaft abgerechnet wurden, nach dem Verhältnis der Nutzflächen (49,9 zu 50,1 %) anteilig auf die beiden Bauteile verteilt. Einige Ausgaben, die sich größtenteils auf den vor Übergabe des zweiten Bauteils liegenden Zeitraum bezogen, wurden nur in die für den Bauteil I gelegte Abrechnung aufgenommen.

Die Antragsgegnerin rechnete als Verwalterin der Liegenschaft im Jahr 2009 die Betriebskosten und die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Bauteil römisch eins und römisch zwei gesondert ab. Aufgrund der Überschneidungen wurden in der jeweils getrennt gelegten Betriebskostenabrechnung Kosten, Gebühren und Abgaben, die einheitlich für die gesamte Liegenschaft abgerechnet wurden, nach dem Verhältnis der Nutzflächen (49,9 zu 50,1 %) anteilig auf die beiden Bauteile verteilt. Einige Ausgaben, die sich größtenteils auf den vor Übergabe des zweiten Bauteils liegenden Zeitraum bezogen, wurden nur in die für den Bauteil römisch eins gelegte Abrechnung aufgenommen.

Die Antragstellerin, die von 1. 6. 2008 bis 31. 12. 2011 Mieterin einer Wohnung des Bauteils I gewesen war, bemängelte die gesondert für den Bauteil I gelegte Betriebskostenabrechnung des Jahres 2009 in mehreren Punkten. Die Antragsgegnerin korrigierte daraufhin mehrere Positionen dieser Abrechnung. Ungeachtet dessen bestritt die Antragstellerin weiterhin einige Positionen der Betriebskostenabrechnung. Sie beantragte deren Überprüfung (§ 22 Abs 1 Z 10 WGG), die Legung einer Instandhaltungskostenabrechnung (§ 22 Abs 1 Z 9 WGG) für den Bauteil I sowie die Überprüfung dieser Abrechnung.

Die Antragstellerin, die von 1. 6. 2008 bis 31. 12. 2011 Mieterin einer Wohnung des Bauteils römisch eins gewesen war, bemängelte die gesondert für den Bauteil römisch eins gelegte Betriebskostenabrechnung des Jahres 2009 in mehreren Punkten. Die Antragsgegnerin korrigierte daraufhin mehrere Positionen dieser Abrechnung. Ungeachtet dessen bestritt die Antragstellerin weiterhin einige Positionen der Betriebskostenabrechnung. Sie beantragte deren Überprüfung (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 10, WGG), die Legung

einer Instandhaltungskostenabrechnung (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, WGG) für den Bauteil römisch eins sowie die Überprüfung dieser Abrechnung.

Die Antragsgegnerin wendete - soweit relevant - ein, die Überprüfungsanträge seien unzulässig, weil Bauteil I und II zwingend gesamt abzurechnen seien. Die Antragsgegnerin wendete - soweit relevant - ein, die Überprüfungsanträge seien unzulässig, weil Bauteil römisch eins und römisch zwei zwingend gesamt abzurechnen seien.

Das Erstgericht wies sämtliche Anträge zurück. Nach § 16 Abs 1 WGG bestimme sich der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses. Das WGG definiere zwar den Begriff „Haus“ nicht. Der Gesetzgeber habe sich aber offenbar an § 17 MRG orientiert. Nach Judikatur und Rechtsprechung zu dieser Bestimmung sei der Begriff „Haus“ nicht liegenschaftsbezogen. Die Identität von Haus und Liegenschaft sei der Regelfall. Ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte, selbständig abzurechnende Häuser auf einer Liegenschaft vorlägen, bestimme sich nach der Verkehrsauffassung. Aufgrund der zahlreichen anlagentechnischen Überschneidungen der beiden Bauteile müssten im vorliegenden Fall sowohl Betriebskosten als auch Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zwingend für die gesamte Liegenschaft, also beide Bauteile gemeinsam abgerechnet werden. Eine inhaltliche Überprüfung der nur für den Bauteil I vorgelegten Betriebskostenabrechnung sei unmöglich. Aufgrund der unzulässigen getrennten Abrechnung sei auch der Antrag auf Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nicht zulässig. Dem Begehren auf Überprüfung der Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge fehle die gesetzliche Grundlage. Das Erstgericht wies sämtliche Anträge zurück. Nach Paragraph 16, Absatz eins, WGG bestimme sich der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses. Das WGG definiere zwar den Begriff „Haus“ nicht. Der Gesetzgeber habe sich aber offenbar an Paragraph 17, MRG orientiert. Nach Judikatur und Rechtsprechung zu dieser Bestimmung sei der Begriff „Haus“ nicht liegenschaftsbezogen. Die Identität von Haus und Liegenschaft sei der Regelfall. Ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte, selbständig abzurechnende Häuser auf einer Liegenschaft vorlägen, bestimme sich nach der Verkehrsauffassung. Aufgrund der zahlreichen anlagentechnischen Überschneidungen der beiden Bauteile müssten im vorliegenden Fall sowohl Betriebskosten als auch Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zwingend für die gesamte Liegenschaft, also beide Bauteile gemeinsam abgerechnet werden. Eine inhaltliche Überprüfung der nur für den Bauteil römisch eins vorgelegten Betriebskostenabrechnung sei unmöglich. Aufgrund der unzulässigen getrennten Abrechnung sei auch der Antrag auf Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nicht zulässig. Dem Begehren auf Überprüfung der Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge fehle die gesetzliche Grundlage.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge, bestätigte den Beschluss des Erstgerichts mit der Maßgabe, dass die Anträge auf Überprüfung der Betriebskostenabrechnung und Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für das Jahr 2009 nicht zurück-, sondern abgewiesen werden, und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu.

In seiner rechtlichen Beurteilung teilte es die Ansicht des Erstgerichts zur zwingend gemeinsamen Abrechnung beider Bauteile. Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 17 MRG sei zwar der Begriff des „Hauses“ nicht liegenschaftsbezogen. Ein „Haus“ könne sich rechtlich nicht über mehrere Grundbuchskörper erstrecken. Als Ausnahme vom Regelfall der liegenschaftsbezogenen Abrechnung könne eine gesonderte Abrechnung erfolgen, wenn auf einer Liegenschaft mehrere Gebäude vorhanden seien, die jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache sei, sodass die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke als unbillig erscheinen ließen. Das MRG sei zwar auf die gegenständliche Wohnhausanlage nicht anwendbar. Auf Betriebskosten - ausgenommen Verwaltungskosten nach § 21 Abs 1 Z 7 WGG und § 22 MRG -, öffentliche Abgaben und Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen seien mit Ausnahme des Verteilungsschlüssels (§ 16 WGG) die Bestimmungen der §§ 21, 23 und 24 MRG jedoch voll anzuwenden. Es sei daher nicht zu erkennen, warum die zu § 17 MRG erarbeiteten Grundsätze zu einer in der Regel liegenschaftsbezogenen zu erfolgenden Betriebskosten-abrechnung nicht gelten sollten. Die nur dem Bauteil I zugeordneten Kosten, Gebühren und Abgaben erfassende Betriebskostenabrechnung lasse eine inhaltliche Prüfung nicht zu. Grundlage

einer - beantragten - inhaltlichen Prüfung der Betriebskostenabrechnung sei eine taugliche Abrechnung. Ein schlüssiges, plausibles und vollständiges Zahlenwerk reiche aus, um die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung zu bewirken. Schon diese Minimalanforderung sei hier nicht erfüllt, weil die vorgelegte Betriebskostenabrechnung lediglich des Bauteils I ein unvollständiges Zahlenwerk liefere. Die Antragstellerin hätte nach Erörterung der Rechtsansicht des Erstgerichts zur Frage einer liegenschaftsbezogenen Abrechnung einen Antrag auf Legung der Abrechnung für beide Bauteile stellen können, habe dies aber unterlassen. Aus diesem Grund sei auch ihr Antrag auf Legung einer Abrechnung nur für den Bauteil I abzuweisen. Ein Antrag auf inhaltliche Überprüfung einer derartigen Abrechnung sei im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gesetzlich nicht vorgesehen und deshalb zurückzuweisen. In seiner rechtlichen Beurteilung teile es die Ansicht des Erstgerichts zur zwingend gemeinsamen Abrechnung beider Bauteile. Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu Paragraph 17, MRG sei zwar der Begriff des „Hauses“ nicht liegenschaftsbezogen. Ein „Haus“ könne sich rechtlich nicht über mehrere Grundbuchskörper erstrecken. Als Ausnahme vom Regelfall der liegenschaftsbezogenen Abrechnung könne eine gesonderte Abrechnung erfolgen, wenn auf einer Liegenschaft mehrere Gebäude vorhanden seien, die jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache sei, sodass die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke als unbillig erscheinen ließen. Das MRG sei zwar auf die gegenständliche Wohnhausanlage nicht anwendbar. Auf Betriebskosten - ausgenommen Verwaltungskosten nach Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 7, WGG und Paragraph 22, MRG -, öffentliche Abgaben und Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen seien mit Ausnahme des Verteilungsschlüssels (Paragraph 16, WGG) die Bestimmungen der Paragraphen 21, 23 und 24 MRG jedoch voll anzuwenden. Es sei daher nicht zu erkennen, warum die zu Paragraph 17, MRG erarbeiteten Grundsätze zu einer in der Regel liegenschaftsbezogen zu erfolgenden Betriebskosten-abrechnung nicht gelten sollten. Die nur dem Bauteil römisch eins zugeordneten Kosten, Gebühren und Abgaben erfassende Betriebskostenabrechnung lasse eine inhaltliche Prüfung nicht zu. Grundlage einer - beantragten - inhaltlichen Prüfung der Betriebskostenabrechnung sei eine taugliche Abrechnung. Ein schlüssiges, plausibles und vollständiges Zahlenwerk reiche aus, um die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung zu bewirken. Schon diese Minimalanforderung sei hier nicht erfüllt, weil die vorgelegte Betriebskostenabrechnung lediglich des Bauteils römisch eins ein unvollständiges Zahlenwerk liefere. Die Antragstellerin hätte nach Erörterung der Rechtsansicht des Erstgerichts zur Frage einer liegenschaftsbezogenen Abrechnung einen Antrag auf Legung der Abrechnung für beide Bauteile stellen können, habe dies aber unterlassen. Aus diesem Grund sei auch ihr Antrag auf Legung einer Abrechnung nur für den Bauteil römisch eins abzuweisen. Ein Antrag auf inhaltliche Überprüfung einer derartigen Abrechnung sei im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gesetzlich nicht vorgesehen und deshalb zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil Rechtsprechung zur Rechtsfrage der amtswegigen Prüfung der Abrechnung nach den Grundsätzen des § 17 MRG im Verfahren nach dem WGG fehle. Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil Rechtsprechung zur Rechtsfrage der amtswegigen Prüfung der Abrechnung nach den Grundsätzen des Paragraph 17, MRG im Verfahren nach dem WGG fehle.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig und teilweise im Sinne einer Aufhebung berechtigt. Die Antragsgegnerin hat keine Revisionsrekursbeantwortung erstattet.

1. Voranzustellen ist, dass nach den im Akt erliegenden Betriebskostenabrechnungen (Beilagen A und G) und dem Mietvertrag der Antragstellerin (Beilage 13) die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Nutzflächenschlüssel erfolgte. Ist daher in den Feststellungen des Erstgerichts entsprechend dem Vorbringen der Antragsgegnerin von einer Aufteilung der Kosten auf beide Bauteile nach Nutzwerten die Rede, so ist diese Aussage nicht im Sinn einer Festlegung eines Nutzwertschlüssels nach § 16 Abs 3 WGG zu verstehen. Auch aus dem handschriftlichen Vermerk auf der als Beilage 1 vorgelegten Belegaufschlüsselung („NF = 584,74 m² = 49,90 %“) ist die Aufteilung nach Nutzflächen eindeutig abzuleiten. 1. Voranzustellen ist, dass nach den im Akt erliegenden Betriebskostenabrechnungen (Beilagen A und G) und dem Mietvertrag der Antragstellerin (Beilage 13) die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Nutzflächenschlüssel erfolgte. Ist daher in den Feststellungen des Erstgerichts entsprechend dem Vorbringen der Antragsgegnerin von einer Aufteilung der Kosten auf beide Bauteile nach Nutzwerten die Rede, so ist diese Aussage nicht im Sinn einer Festlegung eines Nutzwertschlüssels nach Paragraph 16, Absatz 3, WGG zu verstehen. Auch aus dem handschriftlichen Vermerk auf der als Beilage 1 vorgelegten Belegaufschlüsselung („NF = 584,74 m² = 49,90 %“) ist die Aufteilung nach Nutzflächen eindeutig abzuleiten.

2. Nach § 16 Abs 1 WGG bestimmt sich der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses. 2. Nach Paragraph 16, Absatz eins, WGG bestimmt sich der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses.

2.1 Das WGG definierte den Begriff „Haus“ selbst nicht. § 16 Abs 1 WGG regelt vergleichbar § 17 Abs 1 MRG grundsätzlich die Verteilung der Betriebskosten nach Nutzflächen (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch³ § 17 MRG Rz 4; Würth/Zingher/Kovanyi I²² § 16 WGG Rz 2). Jedenfalls soweit es den auch hier relevanten gesetzlichen Nutzflächenschlüssel betrifft, kann zur Definition des auch in § 16 WGG verwendeten Begriffs „Hauses“ auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 17 MRG zurückgegriffen werden. 2.1 Das WGG definierte den Begriff „Haus“ selbst nicht. Paragraph 16, Absatz eins, WGG regelt vergleichbar Paragraph 17, Absatz eins, MRG grundsätzlich die Verteilung der Betriebskosten nach Nutzflächen (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch³ Paragraph 17, MRG Rz 4; Würth/Zingher/Kovanyi I²² Paragraph 16, WGG Rz 2). Jedenfalls soweit es den auch hier relevanten gesetzlichen Nutzflächenschlüssel betrifft, kann zur Definition des auch in Paragraph 16, WGG verwendeten Begriffs „Hauses“ auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu Paragraph 17, MRG zurückgegriffen werden.

2.2 Nach der Rechtsprechung zu § 17 Abs 1 MRG ist der Begriff des „Hauses“ 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]). Unter „Haus“ sind zwar in der Regel alle vermietbaren Teile eines Grundbuchkörpers zu verstehen. Doch ist eine Ausnahme von dieser Regel in den Fällen zu machen, in denen 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, sodass die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen lassen (RIS-Justiz RS0069949; 5 Ob 141/95 = RIS-Justiz RS0079849). Maßgebliche Kriterien für die Beurteilung, ob mehrere Gebäude auf einer Liegenschaft gesondert abgerechnet werden dürfen, sind nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs insbesondere ihr Alter, ihre bauliche Trennung, ihr Erhaltungszustand und die Lage der Versorgungsleitungen (RIS-Justiz RS0067347 [T4]; RS0069823 [T5]). Es müssen aber nicht sämtliche Kriterien vorliegen (RIS-Justiz RS0069823 [T6]). 2.2 Nach der Rechtsprechung zu Paragraph 17, Absatz eins, MRG ist der Begriff des „Hauses“ 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]). Unter „Haus“ sind zwar in der Regel alle vermietbaren Teile eines Grundbuchkörpers zu verstehen. Doch ist eine Ausnahme von dieser Regel in den Fällen zu machen, in denen 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, sodass die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen lassen (RIS-Justiz RS0069949; 5 Ob 141/95 = RIS-Justiz RS0079849). Maßgebliche Kriterien für die Beurteilung, ob mehrere Gebäude auf einer Liegenschaft gesondert abgerechnet werden dürfen, sind nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs insbesondere ihr Alter, ihre bauliche Trennung, ihr Erhaltungszustand und die Lage der Versorgungsleitungen (RIS-Justiz RS0067347 [T4]; RS0069823 [T5]). Es müssen aber nicht sämtliche Kriterien vorliegen (RIS-Justiz RS0069823 [T6]).

2.3 Nach diesen, von den Vorinstanzen bereits grundsätzlich dargestellten Kriterien erweist sich ihre rechtliche Beurteilung zur zwingend einheitlichen Abrechnung beider Bauteile für das Jahr 2009 - und nur dieses Abrechnungsjahr ist Gegenstand des vorliegenden wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens - als unrichtig:

2.4 Auf der Liegenschaft (dem Grundbuchskörper) gab es bis zum Frühjahr 2009 nur ein von Mietern bewohntes Gebäude, nämlich den am 1. 11. 2007 übergebenen Bauteil I. Der Bauteil II wurde erst im Frühjahr 2009 fertiggestellt. Die Wohnungen im Bauteil II wurden erst im Mai 2009 übergeben. Frühestens ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung konnten die beiden Gebäude nach der Verkehrsauffassung überhaupt als bauliche und/oder wirtschaftliche Einheit angesehen werden. 2.4 Auf der Liegenschaft (dem Grundbuchskörper) gab es bis zum Frühjahr 2009 nur ein von

Mietern bewohntes Gebäude, nämlich den am 1. 11. 2007 übergebenen Bauteil römisch eins. Der Bauteil römisch zwei wurde erst im Frühjahr 2009 fertiggestellt. Die Wohnungen im Bauteil römisch zwei wurden erst im Mai 2009 übergeben. Frühestens ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung konnten die beiden Gebäude nach der Verkehrsauffassung überhaupt als bauliche und/oder wirtschaftliche Einheit angesehen werden.

2.5 Auch die Antragsgegnerin, die sich nunmehr im gerichtlichen Verfahren auf die Einheit der Abrechnung beruft, ist den tatsächlichen (baulichen) Verhältnissen Rechnung tragend von gesonderten Abrechnungseinheiten ausgegangen. So verrechnete sie im Zeitraum 1. 1. bis 30. 6. 2009 angefallene liegenschaftsbezogene Aufwendungen wie Abfallwirtschaftsgebühr und Seuchenvorsorgeabgabe ausschließlich für den Bauteil I. Andere Aufwendungen, die sich auch auf den Bauteil II bezogen, wurden hingegen nach dem Verhältnis der Nutzflächen der beiden Bauteile zueinander (49,9 zu 50,1 %) aufgeteilt und dann separat verrechnet. In beiden Bauteilen befindet sich je ein Stromzähler, jener in Bauteil I zählt zusätzlich auch den Stromverbrauch der von beiden Bauteilen genutzten Heizungs- und Entkalkungsanlage. Der Wasserverbrauch wird für beide Häuser gemeinsam über einen Hauptwasserzähler erfasst. Sowohl Strom- als auch Wasserverbrauch, der den Mietern als Betriebskosten verrechnet werden darf, konnte sich erst auf den Bauteil II beziehen, nachdem dieser fertiggestellt und übergeben war. Es wäre wohl ein unbilliges Ergebnis, den Mietern des zweiten Bauteils im Rahmen einer einheitlichen Abrechnung auch die im ersten Abrechnungshalbjahr aufgelaufenen, nur den anderen Bauteil betreffenden Betriebskosten zu verrechnen.

2.5 Auch die Antragsgegnerin, die sich nunmehr im gerichtlichen Verfahren auf die Einheit der Abrechnung beruft, ist den tatsächlichen (baulichen) Verhältnissen Rechnung tragend von gesonderten Abrechnungseinheiten ausgegangen. So verrechnete sie im Zeitraum 1. 1. bis 30. 6. 2009 angefallene liegenschaftsbezogene Aufwendungen wie Abfallwirtschaftsgebühr und Seuchenvorsorgeabgabe ausschließlich für den Bauteil römisch eins. Andere Aufwendungen, die sich auch auf den Bauteil römisch zwei bezogen, wurden hingegen nach dem Verhältnis der Nutzflächen der beiden Bauteile zueinander (49,9 zu 50,1 %) aufgeteilt und dann separat verrechnet. In beiden Bauteilen befindet sich je ein Stromzähler, jener in Bauteil römisch eins zählt zusätzlich auch den Stromverbrauch der von beiden Bauteilen genutzten Heizungs- und Entkalkungsanlage. Der Wasserverbrauch wird für beide Häuser gemeinsam über einen Hauptwasserzähler erfasst. Sowohl Strom- als auch Wasserverbrauch, der den Mietern als Betriebskosten verrechnet werden darf, konnte sich erst auf den Bauteil römisch zwei beziehen, nachdem dieser fertiggestellt und übergeben war. Es wäre wohl ein unbilliges Ergebnis, den Mietern des zweiten Bauteils im Rahmen einer einheitlichen Abrechnung auch die im ersten Abrechnungshalbjahr aufgelaufenen, nur den anderen Bauteil betreffenden Betriebskosten zu verrechnen.

2.6 Die Beibehaltung der „gesonderten“ Abrechnung nach Errichtung und Übergabe des zweiten Bauteils für das Kalenderjahr 2009 (die Abrechnungsperiode iSd § 19 Abs 1 WGG) ist aus diesen Erwägungen als zulässig anzusehen.

2.6 Die Beibehaltung der „gesonderten“ Abrechnung nach Errichtung und Übergabe des zweiten Bauteils für das Kalenderjahr 2009 (die Abrechnungsperiode iSd Paragraph 19, Absatz eins, WGG) ist aus diesen Erwägungen als zulässig anzusehen.

2.7 Die Höhe der ab einem gewissen Zeitpunkt auf beide Bauteile verteilten Bewirtschaftungskosten ließe sich aus den von der Bauvereinigung vorzulegenden Belegen ableiten. Eine inhaltliche Prüfung der von der Antragstellerin konkret beanstandeten Positionen der Betriebskostenabrechnung scheint damit keinesfalls unmöglich. Aufgrund der teils anlagebedingten „Überschneidungen“, die jedenfalls für einen Teil des einjährigen Abrechnungszeitraums in den vorgelegten Abrechnungen für den Bauteil I berücksichtigt wurden, werden im fortgesetzten Verfahren allerdings auch die Vorlage der Abrechnung für den Bauteil II sowie die Beiziehung der Mieter dieses Bauteils notwendig sein.

2.7 Die Höhe der ab einem gewissen Zeitpunkt auf beide Bauteile verteilten Bewirtschaftungskosten ließe sich aus den von der Bauvereinigung vorzulegenden Belegen ableiten. Eine inhaltliche Prüfung der von der Antragstellerin konkret beanstandeten Positionen der Betriebskostenabrechnung scheint damit keinesfalls unmöglich. Aufgrund der teils anlagebedingten „Überschneidungen“, die jedenfalls für einen Teil des einjährigen Abrechnungszeitraums in den vorgelegten Abrechnungen für den Bauteil römisch eins berücksichtigt wurden, werden im fortgesetzten Verfahren allerdings auch die Vorlage der Abrechnung für den Bauteil römisch zwei sowie die Beiziehung der Mieter dieses Bauteils notwendig sein.

2.8 Die Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung erfasst nach § 19 Abs 1 WGG auch die Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Ausgehend von der Zulässigkeit gesonderter Verrechnungseinheiten für das Jahr 2009 wird auch der diesbezügliche Antrag auf Legung einer solchen Abrechnung inhaltlich zu behandeln sein.

2.8 Die

Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung erfasst nach Paragraph 19, Absatz eins, WGG auch die Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Ausgehend von der Zulässigkeit gesonderter Verrechnungseinheiten für das Jahr 2009 wird auch der diesbezügliche Antrag auf Legung einer solchen Abrechnung inhaltlich zu behandeln sein.

3. Inhaltlich befasst sich die Revisionsrekurswerberin ausschließlich mit der Frage gesonderter Abrechnungseinheiten. Die Zurückweisung ihres Antrags auf Überprüfung der Abrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zieht sie mit keinem Wort in Zweifel. In diesem Umfang waren die Entscheidungen der Vorinstanzen mit Teilsachbeschluss zu bestätigen.

4. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 78 Abs 1 Satz 2 AußStrG. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 78, Absatz eins, Satz 2 AußStrG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E109157

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00151.14P.0926.000

Im RIS seit

11.12.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2016

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