

TE OGH 2014/9/4 5Ob139/14y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.09.2014

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 wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. Mag. Andreas B*****, 2. Ulrike B*****, 3. Prof. Dr. Gerhard G*****, 4. Mag. Alice G*****, 5. Dr. Josef F*****, 6. Dr. Corinna E*****, Fünftantragsteller vertreten durch Burghofer Rechtsanwalts GmbH in Wien, die übrigen Antragsteller vertreten durch Mag. Arno Pajek, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Werner Z*****, 2. Mag. Andreas Z*****, 3. Hubert W*****, alle vertreten durch Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 16 WEG, über den Revisionsrekurs der Erst-, Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. April 2014, GZ 40 R 296/13w-40, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 2. September 2013, GZ 6 Msch 7/12k-33, aufgehoben 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 der Antragsteller 1. Ing. Mag. Andreas B*****, 2. Ulrike B*****, 3. Prof. Dr. Gerhard G*****, 4. Mag. Alice G*****, 5. Dr. Josef F*****, 6. Dr. Corinna E*****, Fünftantragsteller vertreten durch Burghofer Rechtsanwalts GmbH in Wien, die übrigen Antragsteller vertreten durch Mag. Arno Pajek, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Werner Z*****, 2. Mag. Andreas Z*****, 3. Hubert W*****, alle vertreten durch Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 16, WEG, über den Revisionsrekurs der Erst-, Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. April 2014, GZ 40 R 296/13w-40, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 2. September 2013, GZ 6 Msch 7/12k-33, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind mit Ausnahme des Erstantragsgegners Miteigentümer einer Liegenschaft in W*****. Im Grundbuch ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach § 24a WEG 1975 bzw das Recht der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung nach § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkt. Wohnungseigentum wurde im Grundbuch noch nicht eingetragen. Der Erstantragsgegner verwaltete die Liegenschaft

von 1. 1. 2008 bis 31. 12. 2011. Zu seinen Gunsten ist auf dem Miteigentumsanteil des Zweitantragsgegners ein Fruchtgenussrecht eingetragen. Die Antragsteller und die Antragsgegner sind mit Ausnahme des Erstantragsgegners Miteigentümer einer Liegenschaft in W*****. Im Grundbuch ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach Paragraph 24 a, WEG 1975 bzw das Recht der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 angemerkt. Wohnungseigentum wurde im Grundbuch noch nicht eingetragen. Der Erstantragsgegner verwaltete die Liegenschaft von 1. 1. 2008 bis 31. 12. 2011. Zu seinen Gunsten ist auf dem Miteigentumsanteil des Zweitantragsgegners ein Fruchtgenussrecht eingetragen.

Die Erst- bis Viertantragsteller (im Folgenden zur Vereinfachung auch als Antragsteller bezeichnet) begehrten mit dem am 28. 6. 2012 beim Erstgericht eingebrachten Antrag, dem Erstantragsgegner als ehemaligem Hausverwalter die Legung einer ordentlichen Abrechnung iSd § 34 WEG für die Jahre 2008 bis 2011 aufzutragen. Sie beriefen sich auf die Unrichtigkeit der vorgelegten Abrechnungen. Für die Verrechnung der laufenden Kosten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) werde zwar richtigerweise der Nutzflächenschlüssel herangezogen. In die Berechnung der Nutzfläche seien aber einige Flächen, nämlich die Kellerfläche eines Geschäftslokals, die Fläche eines als Lager für ein Geschäftslokal genutzten Hofgebäudes sowie einzelnen Bestandobjekten zugewiesene Gang-WCs nicht berücksichtigt worden. Die Erst- bis Viertantragsteller (im Folgenden zur Vereinfachung auch als Antragsteller bezeichnet) begehrten mit dem am 28. 6. 2012 beim Erstgericht eingebrachten Antrag, dem Erstantragsgegner als ehemaligem Hausverwalter die Legung einer ordentlichen Abrechnung iSd Paragraph 34, WEG für die Jahre 2008 bis 2011 aufzutragen. Sie beriefen sich auf die Unrichtigkeit der vorgelegten Abrechnungen. Für die Verrechnung der laufenden Kosten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) werde zwar richtigerweise der Nutzflächenschlüssel herangezogen. In die Berechnung der Nutzfläche seien aber einige Flächen, nämlich die Kellerfläche eines Geschäftslokals, die Fläche eines als Lager für ein Geschäftslokal genutzten Hofgebäudes sowie einzelnen Bestandobjekten zugewiesene Gang-WCs nicht berücksichtigt worden.

Die Antragsgegner wendeten insbesondere ein, dass für die Abrechnung nach Nutzflächen § 17 MRG gelte. Die strittigen, objektiv nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeigneten Räumlichkeiten seien iSd § 17 Abs 2 MRG nicht nutzflächenrelevant. Die Antragsgegner wendeten insbesondere ein, dass für die Abrechnung nach Nutzflächen Paragraph 17, MRG gelte. Die strittigen, objektiv nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeigneten Räumlichkeiten seien iSd Paragraph 17, Absatz 2, MRG nicht nutzflächenrelevant.

Das Erstgericht trug dem Erstantragsgegner für die Jahre 2008 bis 2011 die Legung einer ordentlichen Abrechnung auf, in der - jeweils konkret bezeichnete - WCs und Kellerflächen als Teil der Nutzfläche zu berücksichtigen seien. Es traf ausführliche Feststellungen (ua) zu Benützungsvereinbarungen, Vermietungen, Ausstattung, Nutzungsmöglichkeit und tatsächlichen Nutzung der betroffenen Flächen. Es stellte insbesondere fest, dass das Geschäftslokal top 2 und Kellerräume mit Mietvertrag vom 3. 5. 2004 an den Betreiber eines Blumenhandels vermietet worden waren und auch andere Objekte (ab welchem Zeitpunkt, wurde nicht festgestellt) vermietet waren. Die Mieter durften jeweils ein bestimmtes Gang-WC ausschließlich nutzen. In der rechtlichen Beurteilung verwies es zur Nutzflächenrelevanz der Räumlichkeiten (ua) auf die objektiv zu beurteilende Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke.

Das Rekursgericht hob über Rekurs der Antragsgegner den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. In der rechtlichen Beurteilung führte es zusammengefasst aus, dass aufgrund des bestehenden schlichten Miteigentums in Verbindung mit der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach § 37 Abs 5 WEG für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 16 bis 34, 36 und 52 WEG gälten, demnach auch für die Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht des Verwalters. Seit der WRN 2006 dürfe das Gericht bei inhaltlicher Unrichtigkeit der Abrechnung keinen Auftrag zur Richtigstellung der Jahresabrechnung erteilen und müsse sich auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags beschränken. Bei bestehenden Althauptmietverträgen über wohnungseigentumsaugliche Objekte seien mangels wirksamer Vereinbarung eines besonderen Verteilungsschlüssels nur die Beiträge zur Rücklage und die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach dem wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssel, die sonstigen Aufwendungen jedoch zwingend nach dem Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG zu verteilen. Jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter könne die Überprüfung des Aufteilungsschlüssels gemäß § 37 Abs 2a MRG (in Wien zunächst vor der Schlichtungsstelle) beantragen. Mangels Vorlage der Abrechnungen sei hier aber unklar geblieben, welche inhaltliche Unrichtigkeit die von Nutzflächen unabhängigen Abrechnungen enthielten. Der Antrag müsse schlüssig gestellt werden, zumal auch der vom Erstgericht

erteilte Auftrag zur Rechnungslegung im Fall einer inhaltlichen Unrichtigkeit nicht zu erfolgen habe. Sollten „wider Erwarten“ die Nutzflächen dennoch relevant werden, sei eine offenbar strittige Zuordnung von Zubehör (Kellerflächen, Gang-WCs) zu einem wohnungseigentumstauglichen Objekt ausschließlich nach der Widmung vorzunehmen. Fehle diese, handle es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft. Selbständige wohnungseigentumstaugliche Objekte wie das Hofgebäude könnten nur bei entsprechender Widmung allgemeine Teile oder Zubehör sein. Das bereits vorgelegte Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten sei im weiteren Verfahren in die Erörterung miteinzubeziehen. Das Rekursgericht hob über Rekurs der Antragsgegner den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. In der rechtlichen Beurteilung führte es zusammengefasst aus, dass aufgrund des bestehenden schlichten Miteigentums in Verbindung mit der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach Paragraph 37, Absatz 5, WEG für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die Paragraphen 16 bis 34, 36 und 52 WEG gälten, demnach auch für die Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht des Verwalters. Seit der WRN 2006 dürfe das Gericht bei inhaltlicher Unrichtigkeit der Abrechnung keinen Auftrag zur Richtigstellung der Jahresabrechnung erteilen und müsse sich auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags beschränken. Bei bestehenden Althauptmietverträgen über wohnungseigentumstaugliche Objekte seien mangels wirksamer Vereinbarung eines besonderen Verteilungsschlüssels nur die Beiträge zur Rücklage und die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach dem wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssel, die sonstigen Aufwendungen jedoch zwingend nach dem Nutzflächenschlüssel des Paragraph 17, MRG zu verteilen. Jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter könne die Überprüfung des Aufteilungsschlüssels gemäß Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG (in Wien zunächst vor der Schlichtungsstelle) beantragen. Mangels Vorlage der Abrechnungen sei hier aber unklar geblieben, welche inhaltliche Unrichtigkeit die von Nutzflächen unabhängigen Abrechnungen enthielten. Der Antrag müsse schlüssig gestellt werden, zumal auch der vom Erstgericht erteilte Auftrag zur Rechnungslegung im Fall einer inhaltlichen Unrichtigkeit nicht zu erfolgen habe. Sollten „wider Erwarten“ die Nutzflächen dennoch relevant werden, sei eine offenbar strittige Zuordnung von Zubehör (Kellerflächen, Gang-WCs) zu einem wohnungseigentumstauglichen Objekt ausschließlich nach der Widmung vorzunehmen. Fehle diese, handle es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft. Selbständige wohnungseigentumstaugliche Objekte wie das Hofgebäude könnten nur bei entsprechender Widmung allgemeine Teile oder Zubehör sein. Das bereits vorgelegte Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten sei im weiteren Verfahren in die Erörterung miteinzubeziehen.

Rechtliche Beurteilung

Der von den Antragsgegnern beantwortete Revisionsrekurs der Erst-, Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsteller ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber nicht berechtigt.

1. Zusage § 37 Abs 5 WEG 2002 ist der gesetzliche Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG 2002 anzuwenden, sobald die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber bürgerliches Miteigentum erworben hat. Diese Voraussetzungen lagen im hier relevanten Zeitraum der Abrechnung für die Jahre 2008 bis 2011 vor, was die Parteien auch nicht anzweifeln. 1. Zusage Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 ist der gesetzliche Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 anzuwenden, sobald die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber bürgerliches Miteigentum erworben hat. Diese Voraussetzungen lagen im hier relevanten Zeitraum der Abrechnung für die Jahre 2008 bis 2011 vor, was die Parteien auch nicht anzweifeln.

2. Die Aufwendungen der Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind nach § 32 Abs 1 Satz 1 WEG 2002 von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmietvertrag nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind nach Satz 2 leg cit - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart wurde - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes zu tragen, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmietverhältnis maßgeblich ist. 2. Die Aufwendungen der Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind nach Paragraph 32, Absatz eins, Satz 1 WEG 2002 von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmietvertrag nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind nach Satz 2 leg cit - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart wurde - nur

die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes zu tragen, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet-verhältnis maßgeblich ist.

3. Mit dieser Regelung wird die Verteilung eines Teils der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der mangels anderslautender wirksamer Vereinbarungen ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt. Erst durch die Beendigung des letzten Altmietverhältnisses weicht der „partielle“ Nutzflächenschlüssel des § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG 2002 dem wohnungseigentumsrechtlichen des ersten Satzes. Der mietrechtliche Verteilungsschlüssel gilt bereits ab dem Zeitpunkt der Anwendbarkeit des § 32 WEG 2002 bei Weiterbestehen zumindest eines Altmietverhältnisses iSd § 4 Abs 1 WEG und § 2 Abs 1 dritter Satz MRG, um der vom Gesetzgeber gewünschten Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“ Rechnung zu tragen (5 Ob 255/12d mwN = immolex 2014/4, 20 [Limberg]; RIS-Justiz RS0128963). 3. Mit dieser Regelung wird die Verteilung eines Teils der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der mangels anderslautender wirksamer Vereinbarungen ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt. Erst durch die Beendigung des letzten Altmietverhältnisses weicht der „partielle“ Nutzflächenschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG 2002 dem wohnungseigentumsrechtlichen des ersten Satzes. Der mietrechtliche Verteilungsschlüssel gilt bereits ab dem Zeitpunkt der Anwendbarkeit des Paragraph 32, WEG 2002 bei Weiterbestehen zumindest eines Altmietverhältnisses iSd Paragraph 4, Absatz eins, WEG und Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG, um der vom Gesetzgeber gewünschten Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“ Rechnung zu tragen (5 Ob 255/12d mwN = immolex 2014/4, 20 [Limberg]; RIS-Justiz RS0128963).

4. Nach Ansicht der Revisionsrekurswerber soll es sich im vorliegenden Fall deshalb nicht um ein „Altmiethaus“ handeln, weil der Mietvertrag über das Geschäftslokal top 2 erst nach jenem Zeitpunkt geschlossen wurde, ab dem zufolge § 37 Abs 5 WEG 2002 die Verteilung bereits nach den Grundsätzen des § 32 Abs 1 WEG 2002 zu erfolgen hatte. Dieser Zeitpunkt des Abschlusses nimmt dem Bestandverhältnis aber nicht die Qualifikation als „Altmietvertrag“ iSd § 4 Abs 1 WEG 2002 iVm § 2 Abs 1 Satz 3 MRG. Nach diesen Bestimmungen geht erst mit der Begründung von Wohnungseigentum die Rechtsstellung des Vermieters (bei Miteigentum der Vermieter) ex lege auf den Wohnungseigentümer über (A. Fenyves in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, § 2 MRG Rz 18 mwN; A. Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 4 WEG Rz 6 je mwN; zu § 4 WEG: RIS-Justiz RS0124154; zu § 2 MRG: RS0115577). Ein vor Wohnungseigentumsbegründung am Mietobjekt mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossener Mietvertrag begründet nach § 2 Abs 1 Satz 3 erster Halbsatz MRG das Hauptmietverhältnis zunächst mit dem Alleineigentümer oder allen Miteigentümern der Liegenschaft und eben nicht nur mit dem Wohnungseigentumsbewerber. 4. Nach Ansicht der Revisionsrekurswerber soll es sich im vorliegenden Fall deshalb nicht um ein „Altmiethaus“ handeln, weil der Mietvertrag über das Geschäftslokal top 2 erst nach jenem Zeitpunkt geschlossen wurde, ab dem zufolge Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 die Verteilung bereits nach den Grundsätzen des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 zu erfolgen hatte. Dieser Zeitpunkt des Abschlusses nimmt dem Bestandverhältnis aber nicht die Qualifikation als „Altmietvertrag“ iSd Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 MRG. Nach diesen Bestimmungen geht erst mit der Begründung von Wohnungseigentum die Rechtsstellung des Vermieters (bei Miteigentum der Vermieter) ex lege auf den Wohnungseigentümer über (A. Fenyves in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, Paragraph 2, MRG Rz 18 mwN; A. Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 4, WEG Rz 6 je mwN; zu Paragraph 4, WEG: RIS-Justiz RS0124154; zu Paragraph 2, MRG: RS0115577). Ein vor Wohnungseigentumsbegründung am Mietobjekt mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossener Mietvertrag begründet nach Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 erster Halbsatz MRG das Hauptmietverhältnis zunächst mit dem Alleineigentümer oder allen Miteigentümern der Liegenschaft und eben nicht nur mit dem Wohnungseigentumsbewerber.

5. Es kommt daher für das Bestehen eines, die partielle Anwendung des mietrechtlichen Nutzflächenschlüssels auslösenden „Altmietverhältnisses“ nur darauf an, dass es noch vor der Wohnungseigentumsbegründung, also der Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch zustande gekommen ist.

6. Jeder Wohnungs- und Miteigentümer ist berechtigt, die Verteilung der mietrechtlich überwälzbaren Aufwendungen gemäß § 37 Abs 2a MRG im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen. „Überprüfung der Aufteilung“ bedeutet in diesem Zusammenhang die Überprüfung der Richtigkeit des für die betreffenden Aufwendungen

geltenden Verteilungsschlüssels, während die richtige Zuordnung nicht in diesem Verfahren, sondern allenfalls nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 überprüfbar ist (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, § 32 WEG Rz 33). 6. Jeder Wohnungs- und Miteigentümer ist berechtigt, die Verteilung der mietrechtlich überwälzbaren Aufwendungen gemäß Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen. „Überprüfung der Aufteilung“ bedeutet in diesem Zusammenhang die Überprüfung der Richtigkeit des für die betreffenden Aufwendungen geltenden Verteilungsschlüssels, während die richtige Zuordnung nicht in diesem Verfahren, sondern allenfalls nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 überprüfbar ist (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, Paragraph 32, WEG Rz 33).

7. Die Antragsteller bemängelten nach dem Antragsvorbringen die für die Jahre 2008 bis 2011 vom ehemaligen Hausverwalter gelegten Abrechnungen hinsichtlich der Verrechnung von Betriebskosten nach dem ihrer Ansicht unrichtigen, weil bestimmte Flächen nicht einbeziehenden Nutzflächenschlüssel. Es geht ihnen also offenbar nicht um Fragen des wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssels für Beiträge zur Rücklage oder zur Erhaltung und Verbesserung, sondern des mietrechtlichen Nutzflächenschlüssels iSd § 17 MRG. Sämtliche wohnungseigentumsrechtlichen Überlegungen des Rekursgerichts zur Widmung der (auch wohnungseigentumstauglicher) Räumlichkeiten, deren Einbeziehung in die Gesamtnutzfläche des Hauses umstritten ist, als Zubehör zum Wohnungseigentum oder allgemeine Teile der Liegenschaft iSd § 2 Abs 4 WEG 2002 sowie zur Bedeutung eines vorliegenden Nutzwertgutachtens wären daher nicht relevant. Ob die Räumlichkeiten nach maßgeblichen mietrechtlichen Kriterien in die Nutzfläche einzubeziehen sind, richtet sich - wie schon vom Erstgericht zutreffend erkannt - zunächst nach ihrer objektiv nach dem Ausstattungszustand zu beurteilenden Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke (RIS-Justiz RS0070105). Auch sogenannte nutzungsneutrale Objekte, wie zu gewerblicher Lagerung geeignete Kellerräume, sind nach ihrer Widmung zu Geschäftszwecken in die Nutzfläche einzubeziehen (RIS-Justiz RS0069889). Die Flächen mitgemieteter oder ausschließlich dem Mieter zur Alleinbenützung zugewiesene Räume (wie hier Gang-WCs) können in die Nutzfläche der gemieteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit einbezogen werden (RIS-Justiz RS0114994). 7. Die Antragsteller bemängelten nach dem Antragsvorbringen die für die Jahre 2008 bis 2011 vom ehemaligen Hausverwalter gelegten Abrechnungen hinsichtlich der Verrechnung von Betriebskosten nach dem ihrer Ansicht unrichtigen, weil bestimmte Flächen nicht einbeziehenden Nutzflächenschlüssel. Es geht ihnen also offenbar nicht um Fragen des wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssels für Beiträge zur Rücklage oder zur Erhaltung und Verbesserung, sondern des mietrechtlichen Nutzflächenschlüssels iSd Paragraph 17, MRG. Sämtliche wohnungseigentumsrechtlichen Überlegungen des Rekursgerichts zur Widmung der (auch wohnungseigentumstauglicher) Räumlichkeiten, deren Einbeziehung in die Gesamtnutzfläche des Hauses umstritten ist, als Zubehör zum Wohnungseigentum oder allgemeine Teile der Liegenschaft iSd Paragraph 2, Absatz 4, WEG 2002 sowie zur Bedeutung eines vorliegenden Nutzwertgutachtens wären daher nicht relevant. Ob die Räumlichkeiten nach maßgeblichen mietrechtlichen Kriterien in die Nutzfläche einzubeziehen sind, richtet sich - wie schon vom Erstgericht zutreffend erkannt - zunächst nach ihrer objektiv nach dem Ausstattungszustand zu beurteilenden Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke (RIS-Justiz RS0070105). Auch sogenannte nutzungsneutrale Objekte, wie zu gewerblicher Lagerung geeignete Kellerräume, sind nach ihrer Widmung zu Geschäftszwecken in die Nutzfläche einzubeziehen (RIS-Justiz RS0069889). Die Flächen mitgemieteter oder ausschließlich dem Mieter zur Alleinbenützung zugewiesene Räume (wie hier Gang-WCs) können in die Nutzfläche der gemieteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit einbezogen werden (RIS-Justiz RS0114994).

8. Ungeachtet dieser Erwägungen ist die Ansicht des Rekursgerichts zur Unschlüssigkeit und nötigen (erstmaligen) Erörterung des Begehrens der Antragsteller dennoch berechtigt. Ihr ausdrücklich nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 gestellter Antrag auf Legung einer Abrechnung durch den ehemaligen Hausverwalter steht mit ihrem Sachvorbringen zur angeblichen Unrichtigkeit eines mietrechtlichen Nutzflächenschlüssels nicht in Einklang. Seit der Neufassung des § 34 Abs 3 WEG durch die WRN 2006 BGBl I 2006/124 hat das Gericht bei Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung auch nicht den in diesem Fall begehrten Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern die Unrichtigkeit der einzelnen Positionen konkret festzustellen (RIS-Justiz RS0126486). Die bemängelten Abrechnungen wurden nicht vorgelegt, sodass noch nicht eindeutig geklärt ist, welche Positionen nach welchem Schlüssel abgerechnet wurden und inwieweit die Abrechnung konkreter Positionen die Antragsteller belastet. Erst nach Klarstellung des von den Antragstellern angestrebten Rechtsschutzziels kann beurteilt werden, ob sie ihr Begehren in einem Verfahren nach § 37 Abs 2a MRG mit Beiziehung aller Mieter der Liegenschaft (5 Ob 255/12d) oder in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 WEG 2002 geltend zu machen haben. Dabei wird abhängig von der jeweiligen

Verfahrensart auf die Parteistellung der Antragsgegner und die Vorschaltung der Schlichtungsstelle (vgl zu § 37 Abs 2a MRG Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997, 199; vgl ErlRV 555 BlgNR 20. GP, 20) Bedacht zu nehmen sein.⁸ Ungeachtet dieser Erwägungen ist die Ansicht des Rekursgerichts zur Unschlüssigkeit und nötigen (erstmaligen) Erörterung des Begehrens der Antragsteller dennoch berechtigt. Ihr ausdrücklich nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 gestellter Antrag auf Legung einer Abrechnung durch den ehemaligen Hausverwalter steht mit ihrem Sachvorbringen zur angeblichen Unrichtigkeit eines mietrechtlichen Nutzflächenschlüssels nicht in Einklang. Seit der Neufassung des Paragraph 34, Absatz 3, WEG durch die WRN 2006 BGBl I 2006/124 hat das Gericht bei Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung auch nicht den in diesem Fall begehrten Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern die Unrichtigkeit der einzelnen Positionen konkret festzustellen (RIS-Justiz RS0126486). Die bemängelten Abrechnungen wurden nicht vorgelegt, sodass noch nicht eindeutig geklärt ist, welche Positionen nach welchem Schlüssel abgerechnet wurden und inwieweit die Abrechnung konkreter Positionen die Antragsteller belastet. Erst nach Klarstellung des von den Antragstellern angestrebten Rechtsschutzziels kann beurteilt werden, ob sie ihr Begehren in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG mit Beiziehung aller Mieter der Liegenschaft (5 Ob 255/12d) oder in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, WEG 2002 geltend zu machen haben. Dabei wird abhängig von der jeweiligen Verfahrensart auf die Parteistellung der Antragsgegner und die Vorschaltung der Schlichtungsstelle vergleiche zu Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997, 199; vergleiche ErlRV 555 BlgNR 20. GP, 20) Bedacht zu nehmen sein.

9. Die Antragsgegner bekämpften in ihrem Rekurs den Auftrag zur Erstellung einer Abrechnung hinsichtlich der angeordneten Einbeziehung eines Kellerraums in die Nutzfläche, nicht aber der übrigen Räumlichkeiten. Die Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses zur Gänze verstößt aber nicht gegen den Grundsatz der Teilrechtskraft, wie die Revisionsrekurswerber meinen. Nachdem noch völlig offen ist, welches Begehren die Antragsteller überhaupt verfolgen und welches wohnrechtliche Verfahren dafür zur Verfügung steht, kann von einer selbständigen, teilrechtskraftfähigen Beurteilung einzelner strittiger Positionen einer Abrechnung nicht die Rede sein. In diesem Fall liegt ein untrennbarer Zusammenhang vor, der nach der Rechtsprechung auch im Außerstreitverfahren den Eintritt einer Teilrechtskraft verhindert (RIS-Justiz RS0013296, RS0007209; RS0007269).

10. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG und § 78 Abs 1 Satz 2 AußStrG.¹⁰ Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG und Paragraph 78, Absatz eins, Satz 2 AußStrG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E108897

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00139.14Y.0904.000

Im RIS seit

06.11.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2016

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