

# TE OGH 2013/6/6 5Ob209/12i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2013

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers G\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Paul Kreuzberger, Mag. Markus Stranimaier & Mag. Manuel Vogler, Rechtsanwälte & Strafverteidiger OG in Bischofshofen, gegen die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* reg. Gen.m.b.H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Haslauer, Eberl, Hubner, Krivanec & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, unter Beteiligung aller Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten der Objekte \*\*\*\*\*, wegen §§ 13, 14, 22 Abs 1 Z 6 WGG, über den Revisionsrekurs des Antragste1lers gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 16. Mai 2012, GZ 22 R 435/11s-18, mit dem infolge Rekurses des Antragste1lers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Johann im Pongau vom 30. September 2011, GZ 3 Msch 1/11h-7, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers G\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Paul Kreuzberger, Mag. Markus Stranimaier & Mag. Manuel Vogler, Rechtsanwälte & Strafverteidiger OG in Bischofshofen, gegen die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* reg. Gen.m.b.H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Haslauer, Eberl, Hubner, Krivanec & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, unter Beteiligung aller Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten der Objekte \*\*\*\*\*, wegen Paragraphen 13, 14, 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, über den Revisionsrekurs des Antragste1lers gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 16. Mai 2012, GZ 22 R 435/11s-18, mit dem infolge Rekurses des Antragste1lers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Johann im Pongau vom 30. September 2011, GZ 3 Msch 1/11h-7, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragstellers wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 336,82 EUR (darin 56,14 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Judikatur zu den erheblichen Rechtsfragen vorliege, „ob für Einstell- und Abstellplätze Kosten der ordentlichen Verwaltung gemäß § 6 Abs 1 ERVO 1994 iSd Behauptungen des Antragstellers nur bei gesonderter (also nicht zusammen mit einer Wohnung erfolgter) Überlassung

in Miete oder sonstiger Nutzung verrechnet werden dürfen, ob die in § 6 Abs 1 ERVO 1994 genannten, ausdrücklich vereinbarten Höchstbeträge einer Angemessenheitsprüfung unterliegen und ob die Vereinbarung derartiger Höchstbeträge iSd § 21 WGG rechtswirksam ist“. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Judikatur zu den erheblichen Rechtsfragen vorliege, „ob für Einstell- und Abstellplätze Kosten der ordentlichen Verwaltung gemäß Paragraph 6, Absatz eins, ERVO 1994 iSd Behauptungen des Antragstellers nur bei gesonderter (also nicht zusammen mit einer Wohnung erfolgter) Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung verrechnet werden dürfen, ob die in Paragraph 6, Absatz eins, ERVO 1994 genannten, ausdrücklich vereinbarten Höchstbeträge einer Angemessenheitsprüfung unterliegen und ob die Vereinbarung derartiger Höchstbeträge iSd Paragraph 21, WGG rechtswirksam ist“.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 22 Abs 4 WGG, § 37 Abs 3 MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG ist nämlich - trotz des Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs - auch dann zu verneinen, wenn das Gesetz selbst zu den vom Rechtsmittelwerber relevanten Fragen eine klare und eindeutige Regelung vorsieht (RIS-Justiz RS0042656); dies trifft im vorliegenden Fall zu. Die Zurückweisung des Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 22 Abs 4 WGG, § 37 Abs 3 MRG): Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG, Paragraph 37, Absatz 3, MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ist nämlich - trotz des Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs - auch dann zu verneinen, wenn das Gesetz selbst zu den vom Rechtsmittelwerber relevanten Fragen eine klare und eindeutige Regelung vorsieht (RIS-Justiz RS0042656); dies trifft im vorliegenden Fall zu. Die Zurückweisung des Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG, Paragraph 37, Absatz 3, MRG):

1. Der Antragsteller behauptet, dass die Antragsgegnerin (GBV) Verwaltungskosten für einen mitgenutzten Einstellplatz nicht verrechnen dürfe. § 6 Abs 1 Z 3 ERVO 1994 beziehe sich ausschließlich auf Einstellplätze, an denen nachträglich Wohnungseigentum begründet worden sei. Diese Ansicht des Antragstellers widerspricht Wortlaut und Sinn des § 6 Abs 1 ERVO 1994. Dieser ermöglicht die pauschalierte Verrechnung der Verwaltungskosten (vgl dazu etwa Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 14 WGG Rz 7; s auch Derbolav, Die Richtlinien zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [1980], 41 Anm 1. und 2.) und legt (nur) jenen Pauschalbetrag fest, den die GBV - insgesamt - zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung einer Baulichkeit oder von mehreren eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten (vgl § 5 ERVO) (höchstens) verlangen darf. Dabei kommt es nach dem evidenten Konzept des § 6 Abs 1 ERVO 1994 auf die Anzahl der insgesamt verwalteten Objekte an. Die vom Antragsteller vorgenommene Differenzierung spielt ausschließlich für die Höhe der Pauschalsätze nach § 6 Abs 1 Z 1 lit a) bzw b) ERVO 1994 eine Rolle. 1. Der Antragsteller behauptet, dass die Antragsgegnerin (GBV) Verwaltungskosten für einen mitgenutzten Einstellplatz nicht verrechnen dürfe. Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, ERVO 1994 beziehe sich ausschließlich auf Einstellplätze, an denen nachträglich Wohnungseigentum begründet worden sei. Diese Ansicht des Antragstellers widerspricht Wortlaut und Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, ERVO 1994. Dieser ermöglicht die pauschalierte Verrechnung der Verwaltungskosten vergleiche dazu etwa Rudnigger/Wolfbeis in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 14, WGG Rz 7; s auch Derbolav, Die Richtlinien zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [1980], 41 Anmerkung eins, und 2.) und legt (nur) jenen Pauschalbetrag fest, den die GBV - insgesamt - zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung einer Baulichkeit oder von mehreren eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten vergleiche Paragraph 5, ERVO) (höchstens) verlangen darf. Dabei kommt es nach dem evidenten Konzept des Paragraph 6, Absatz eins, ERVO 1994 auf die Anzahl der insgesamt verwalteten Objekte an. Die vom Antragsteller vorgenommene Differenzierung spielt ausschließlich für die Höhe der Pauschalsätze nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a,) bzw b) ERVO 1994 eine Rolle.

2. Der im Revisionsrekurs mehrfach unrichtig als „§ 5 ERVO“ bezeichnete, jedoch inhaltlich angesprochene § 6 Abs 1 ERVO 1994 ist - entgegen der Meinung des Antragstellers - nicht „schlichtweg semantisch unrichtig gefasst“.

Tatsächlich errechnet sich der dort angesprochene (gesamte) Pauschalbetrag entsprechend dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung aus allen in Z 1 bis Z 3 genannten (Teil-)Summen (Produkten).<sup>2</sup> Der im Revisionsrekurs mehrfach unrichtig als „§ 5 ERVO“ bezeichnete, jedoch inhaltlich angesprochene Paragraph 6, Absatz eins, ERVO 1994 ist - entgegen der Meinung des Antragste1lers - nicht „schlichtweg semantisch unrichtig gefasst“. Tatsächlich errechnet sich der dort angesprochene (gesamte) Pauschalbetrag entsprechend dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung aus allen in Ziffer eins bis Ziffer 3, genannten (Teil-)Summen (Produkten).

3. Der Antragste1ler verneint einen tatsächlichen „Verwaltungskostenaufwand“ für nicht selbstständig „vermietete“, sondern nur „zugeteilte“ Einstellplätze und er vermutet infolge Veranschlagung der zusätzlichen (allgemeinen) Abstellplätze einen Berechnungsfehler. Dem ist zu entgegen, dass die Meinung, für „mitvermietete“ Einstellplätze ergebe sich in tatsächlicher Hinsicht kein Aufwand für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, schlichtweg notorisch unrichtig ist. Im Übrigen verkennt der Antragste1ler mit den Ausführungen zu den allgemeinen Abstellplätzen wiederum den schon (zu 1.) beschriebenen Zweck des § 6 Abs 1 ERVO 1994. Fragen der Verteilung der Verwaltungskosten zwischen allen Nutzungsberechtigten greift der Antragssteller dagegen substantiell nicht nachvollziehbar auf.<sup>3</sup> Der Antragste1ler verneint einen tatsächlichen „Verwaltungskostenaufwand“ für nicht selbstständig „vermietete“, sondern nur „zugeteilte“ Einstellplätze und er vermutet infolge Veranschlagung der zusätzlichen (allgemeinen) Abstellplätze einen Berechnungsfehler. Dem ist zu entgegen, dass die Meinung, für „mitvermietete“ Einstellplätze ergebe sich in tatsächlicher Hinsicht kein Aufwand für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, schlichtweg notorisch unrichtig ist. Im Übrigen verkennt der Antragste1ler mit den Ausführungen zu den allgemeinen Abstellplätzen wiederum den schon (zu 1.) beschriebenen Zweck des Paragraph 6, Absatz eins, ERVO 1994. Fragen der Verteilung der Verwaltungskosten zwischen allen Nutzungsberechtigten greift der Antragssteller dagegen substantiell nicht nachvollziehbar auf.

4. Die Ansicht des Antragstellers, die von der GBV verrechneten Verwaltungskosten würden „dem Doppelten der verrechneten Sätze von wirtschaftlich orientierten Hausverwaltungen“ entsprechen, ist eine unbelegte Behauptung. Vielmehr ist durch § 6 Abs 3 ERVO 1994 sichergestellt, dass die fixen Sätze des § 6 Abs 3 ERVO 1994 „unter Zugrundelegung durchschnittlicher Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen zu ermitteln sind“. Die Ansicht des Antragstellers, die von der GBV verrechneten Verwaltungskosten würden „dem Doppelten der verrechneten Sätze von wirtschaftlich orientierten Hausverwaltungen“ entsprechen, ist eine unbelegte Behauptung. Vielmehr ist durch Paragraph 6, Absatz 3, ERVO 1994 sichergestellt, dass die fixen Sätze des Paragraph 6, Absatz 3, ERVO 1994 „unter Zugrundelegung durchschnittlicher Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen zu ermitteln sind“.

5. Schließlich erweist sich auch der Standpunkt des Antragstellers, selbst bei einer pauschalierten Verrechnung der Verwaltungskosten gemäß § 6 ERVO 1994 habe eine Angemessenheitsprüfung stattzufinden, in dieser Allgemeinheit schon nach dem Gesetzeswortlaut als unzutreffend. Für die (ordentliche) Verwaltung kann entweder nach § 5 ERVO 1994 „gegen Nachweis ein angemessener Betrag (§§ 13 und 23 WGG)“ verrechnet werden, das sind die nachgewiesenen tatsächlichen und angemessenen Kosten, oder es kann nach § 6 Abs 1 ERVO 1994 „statt einer Verrechnung gemäß § 5 (ERVO 1994)“, also ohne Nachweis, „ein Pauschalbetrag (§ 13 Abs 3 WGG) verlangt werden“. Werden dabei im Anwendungsbereich des § 6 Abs 1 Z 1 und Z 3 ERVO 1994 mit dem Nutzungsberechtigten vereinbarte und die dort jeweils genannten Beträge nicht übersteigende Ansätze zugrunde gelegt, dann ist damit (im Hinblick auf § 6 Abs 3 ERVO 1994) der Nachweis der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit erbracht (vgl auch Derbolav, Die Richtlinien zum Wohnungsgemein-nützigkeitsgesetz [1980], 41 Anm 3) und eine Angemessenheitsprüfung findet insoweit nicht mehr statt.<sup>5</sup> Schließlich erweist sich auch der Standpunkt des Antragstellers, selbst bei einer pauschalierten Verrechnung der Verwaltungskosten gemäß Paragraph 6, ERVO 1994 habe eine Angemessenheitsprüfung stattzufinden, in dieser Allgemeinheit schon nach dem Gesetzeswortlaut als unzutreffend. Für die (ordentliche) Verwaltung kann entweder nach Paragraph 5, ERVO 1994 „gegen Nachweis ein angemessener Betrag (Paragraphen 13 und 23 WGG)“ verrechnet werden, das sind die nachgewiesenen tatsächlichen und angemessenen Kosten, oder es kann nach Paragraph 6, Absatz eins, ERVO 1994 „statt einer Verrechnung gemäß Paragraph 5, (ERVO 1994)“, also ohne Nachweis, „ein Pauschalbetrag (Paragraph 13, Absatz 3, WGG) verlangt werden“. Werden dabei im Anwendungsbereich des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins und Ziffer 3, ERVO 1994 mit dem Nutzungsberechtigten vereinbarte und die dort jeweils genannten Beträge nicht übersteigende Ansätze zugrunde

gelegt, dann ist damit (im Hinblick auf Paragraph 6, Absatz 3, ERVO 1994) der Nachweis der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit erbracht vergleiche auch Derbolav, Die Richtlinien zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [1980], 41 Anmerkung 3, ) und eine Angemessenheitsprüfung findet insoweit nicht mehr statt.

6.1. Da der Antragsteller in seinem Revisionsrekurs somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage geltend macht, ist dieser zurückzuweisen.

6.2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG (iVm § 22 Abs 4 WGG); die Antragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Die Bemessungsgrundlage beträgt allerdings gemäß § 10 Z 3 lit a) sublit bb) RATG nur 1.500 EUR. 6.2. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG); die Antragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Die Bemessungsgrundlage beträgt allerdings gemäß Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a,) Sub-Litera, b, b,) RATG nur 1.500 EUR.

### **Schlagworte**

Außerstreitiges Wohnrecht

### **Textnummer**

E104598

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00209.12I.0606.000

### **Im RIS seit**

04.08.2013

### **Zuletzt aktualisiert am**

21.12.2015

**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](http://www.jusline.at)