jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2004/5/11 5Ob25/04v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.05.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Alexander W*****, 2. DI Siegfried P*****, 3. Maria P*****, beide vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Sekretärin des österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, 1010 Wien, Falkestraße 3, 4. Hans E*****, 5. Friedrich K*****, 6. Dr. Michaela Z*****, 7. Susanna P*****, 8. Wolfgang S*****, 9. Erwin B*****, 10. Helga B*****, 11. August G*****, 12. Elfriede G*****, 13. Regina L*****, 14. Friederike N*****, 15. Gabriele Ö*****, 16. Andrzej N*****, 17. Annabella K*****, 18. DI Otto K*****, 19. Christa K*****, 20. Ing. Robert G*****, 21. Ilse G*****, 22. Rainer V*****,23. Walter S*****, 24. Ida S*****, 25. Franz B*****, 26. Ingrid B*****, 27. Margit B*****, 28. Susanna T*****, 29. Kurt L*****, 30. Eva L*****, 31. Patricia O*****, 32. Peter R*****, 33. Sylvia R*****, 34. Dr. Leo V. H*****, 35. Rita H*****, 36. Brigitte K*****, 37. Gertrude B*****, 38. Erika W*****, 39. Dkfm. Johann M*****, 30. Christine M*****, 41. Alfred M*****, 42. Brigitte R*****, 43. Gerda E*****, 44. Ing. Fritz N*****, 45. Karl D*****, 46. Theresia D*****, 47. Helmut D*****, 48. Wilhelmine D*****, 49. Ing. Ernst G*****, 50. Mag. Christine G*****, 51. Wolfgang H*****, und 52. Ingeborg H*****, alle *****, 9., 10., 13., 15., 18.-21., 23., 29., 30., 36., 40. und 52. Antragsteller vertreten durch Mag. Sascha Nevoral, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, wider die Antragsgegnerin G***** AG, *****, vertreten durch Mag. Huberta Gheneff-Fürst, Dr. Michael Rami, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 11 WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Mai 2003, GZ 38 R 12/03a-53, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Liesing vom 23. September 2002, GZ 6 Msch 21/99h-44, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Alexander W*****, 2. DI Siegfried P*****, 3. Maria P*****, beide vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Sekretärin des österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, 1010 Wien, Falkestraße 3, 4. Hans E*****, 5. Friedrich K*****, 6. Dr. Michaela Z*****, 7. Susanna P*****, 8. Wolfgang S*****, 9. Erwin B*****, 10. Helga B*****, 11. August G*****, 12. Elfriede G*****, 13. Regina L*****, 14. Friederike N*****, 15. Gabriele Ö*****, 16. Andrzej N*****, 17. Annabella K*****, 18. DI Otto K*****, 19. Christa K*****, 20. Ing. Robert G*****, 21. Ilse G*****, 22. Rainer V*****,23. Walter S*****, 24. Ida S*****, 25. Franz B*****, 26. Ingrid B*****, 27. Margit B*****, 28. Susanna T*****, 29. Kurt L*****, 30. Eva L*****, 31. Patricia O*****, 32. Peter R*****, 33. Sylvia R*****, 34. Dr. Leo römisch fünf. H*****, 35. Rita H*****, 36. Brigitte K*****, 37. Gertrude B*****, 38. Erika W*****, 39. Dkfm. Johann M*****, 30. Christine M*****, 41. Alfred M*****, 42. Brigitte R*****, 43. Gerda E*****, 44. Ing. Fritz N*****, 45. Karl D*****, 46. Theresia D*****, 47. Helmut D*****, 48. Wilhelmine D*****, 49. Ing. Ernst G*****, 50. Mag. Christine G*****, 51. Wolfgang H*****, und 52. Ingeborg H*****, alle *****, 9., 10., 13., 15., 18.-21., 23., 29., 30., 36., 40. und 52. Antragsteller vertreten durch Mag. Sascha

Nevoral, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, wider die Antragsgegnerin G***** AG, *****, vertreten durch Mag. Huberta Gheneff-Fürst, Dr. Michael Rami, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 11, WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Mai 2003, GZ 38 R 12/03a-53, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Liesing vom 23. September 2002, GZ 6 Msch 21/99h-44, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluss fest, dass die Antragsgegnerin das höchstzulässige Mietzinsausmaß in einem bestimmten Zeitraum durch die unrichtige Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gegenüber den Antragstellern um das jeweils detailliert angeführte Ausmaß überschritten habe. Es ging hiebei im Wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

In sämtlichen Nutzungsverträgen mit den Nutzungsberechtigten der Wohnhausanlage ***** ist die Vereinbarung enthalten, dass beim Aufteilungsschlüssel für alle auf die Wohnhausanlage anfallenden Kosten - sowohl für die Finanzierungsbeiträge wie auch für alle künftig anfallenden Kosten, wie etwa Darlehensrückzahlungen, Betriebskosten, Kosten von Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen etc - zur Nutzfläche gemäß § 16 Abs 2 WGG ein Drittel der Terrassenflächen hinzugezählt wird. Der Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages legte die Antragsgegnerin die Nutzflächen unter Einbeziehung der Terrassenflächen zu einem Drittel zugrunde.In sämtlichen Nutzungsverträgen mit den Nutzungsberechtigten der Wohnhausanlage ***** ist die Vereinbarung enthalten, dass beim Aufteilungsschlüssel für alle auf die Wohnhausanlage anfallenden Kosten - sowohl für die Finanzierungsbeiträge wie auch für alle künftig anfallenden Kosten, wie etwa Darlehensrückzahlungen, Betriebskosten, Kosten von Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen etc - zur Nutzfläche gemäß Paragraph 16, Absatz 2, WGG ein Drittel der Terrassenflächen hinzugezählt wird. Der Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages legte die Antragsgegnerin die Nutzflächen unter Einbeziehung der Terrassenflächen zu einem Drittel zugrunde.

Rechtlich folgerte das Erstgericht, dass die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur auf Basis der Nutzflächen vorgeschrieben werden dürften.

D a s Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- nicht übersteige und dass der Revisionsrekurs zulässig sei, und führte zur Rechtsrüge im Wesentlichen folgendes aus:

§ 16 WGG beziehe sich nur auf den Aufteilungsschlüssel der der Höhe nach gesetzlich geregelten Entgeltbestandteile des § 14 WGG, sage aber nichts darüber aus, ob einzelne Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 WGG durch Vereinbarung erhöht werden dürften. Da das Kostendeckungsprinzip des § 13 Abs 1 WGG unberührt bleibe, dürfe es durch die Vereinbarung eines (abweichenden) Aufteilungsschlüssel insgesamt nicht zu einer Erhöhung, sondern nur zu einer Umverteilung der Kosten kommen. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes habe die Antragsgegnerin den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht nur auf Basis der (gesetzlichen) Nutzfläche eingehoben, sondern zusätzlich auch auf Basis jeweils eines Drittels der einzelnen Terrassenflächen. Eine derartige Vereinbarung verstoße gegen die zwingende Bestimmung des § 21 Abs 1 Z 1 WGG, weshalb sie unwirksam sei.Paragraph 16, WGG beziehe sich nur auf den Aufteilungsschlüssel der der Höhe nach gesetzlich geregelten Entgeltbestandteile des Paragraph 14, WGG, sage aber nichts darüber aus, ob einzelne Entgeltbestandteile des Paragraph 14, Absatz eins, WGG durch Vereinbarung erhöht werden dürften. Da das Kostendeckungsprinzip des Paragraph 13, Absatz eins, WGG unberührt bleibe, dürfe es durch die Vereinbarung eines (abweichenden) Aufteilungsschlüssel insgesamt nicht zu einer Erhöhung, sondern nur zu einer Umverteilung der Kosten kommen. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes habe die Antragsgegnerin den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht nur auf Basis der (gesetzlichen) Nutzfläche eingehoben, sondern zusätzlich auch auf Basis jeweils eines Drittels der einzelnen Terrassenflächen. Eine derartige Vereinbarung verstoße gegen die zwingende Bestimmung des Paragraph

21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG, weshalb sie unwirksam sei.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage vorliege, ob durch eine Vereinbarung im Sinn des § 16 Abs 5 WGG die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 14d WGG verändert werden dürfe, und der Entscheidung wegen ähnlich gelagerter Fälle Bedeutung über den Einzelfall hinaus zukomme.Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage vorliege, ob durch eine Vereinbarung im Sinn des Paragraph 16, Absatz 5, WGG die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Paragraph 14 d, WGG verändert werden dürfe, und der Entscheidung wegen ähnlich gelagerter Fälle Bedeutung über den Einzelfall hinaus zukomme.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass die Sachanträge der Antragsteller abgewiesen werden; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3,§ 528a ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 22 Abs 4 WGG).Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3, Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 22, Absatz 4, WGG).

In ihrer Rechtsrüge macht die Antragsgegnerin geltend, die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages auf Basis auch eines Drittels der jeweiligen Terrassenflächen sei durch § 16 Abs 5 und § 14 Abs 2 Satz 5 WGG gedeckt.In ihrer Rechtsrüge macht die Antragsgegnerin geltend, die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages auf Basis auch eines Drittels der jeweiligen Terrassenflächen sei durch Paragraph 16, Absatz 5 und Paragraph 14, Absatz 2, Satz 5 WGG gedeckt.

Hiezu wurde erwogen:

Der erkennende Senat hat in 5 Ob 126/01t = SZ 74/100 = MietSlg 53.583 zu einer gleichlautenden Summenvereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel (gemäß § 14 Abs 1 WGG idF vor dem 3. WÄG) ausgesprochen, dass keine Bedenken dagegen bestehen, Terrassen für den Aufteilungsschlüssel mit einem Drittel ihrer Fläche mitzuberücksichtigen. Durch die Vereinbarung eines Aufteilungsschlüssels darf es aber insgesamt nicht zu einer Erhöhung, sondern nur zu einer Umverteilung der Kosten kommen.Der erkennende Senat hat in 5 Ob 126/01t = SZ 74/100 = MietSlg 53.583 zu einer gleichlautenden Summenvereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel (gemäß Paragraph 14, Absatz eins, WGG in der Fassung vor dem 3. WÄG) ausgesprochen, dass keine Bedenken dagegen bestehen, Terrassen für den Aufteilungsschlüssel mit einem Drittel ihrer Fläche mitzuberücksichtigen. Durch die Vereinbarung eines Aufteilungsschlüssels darf es aber insgesamt nicht zu einer Erhöhung, sondern nur zu einer Umverteilung der Kosten kommen.

Durch das 3. WÄG wurden die Verteilungsregeln aus den Entgeltbestimmungen des § 14 Abs 1 WGG entfernt und in § 16 WGG nF zusammengefasst; damit ist die frühere Vermengung von Höhe und Verteilungsschlüssel beseitigt (Würth in Rummel II/53 § 14 WGG Rz 1, § 16 WGG Rz 1).Durch das 3. WÄG wurden die Verteilungsregeln aus den Entgeltbestimmungen des Paragraph 14, Absatz eins, WGG entfernt und in Paragraph 16, WGG nF zusammengefasst; damit ist die frühere Vermengung von Höhe und Verteilungsschlüssel beseitigt (Würth in Rummel II/53 Paragraph 14, WGG Rz 1, Paragraph 16, WGG Rz 1).

Die vorliegende in den Nutzungsverträgen enthaltene Vereinbarung betrifft nur den Aufteilungsschlüssel und nicht die Höhe des Entgeltes. Schon deshalb kann § 14 Abs 2 Satz 5 WGG über die einvernehmliche Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages keine Rolle spielen.Die vorliegende in den Nutzungsverträgen enthaltene Vereinbarung betrifft nur den Aufteilungsschlüssel und nicht die Höhe des Entgeltes. Schon deshalb kann Paragraph 14, Absatz 2, Satz 5 WGG über die einvernehmliche Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages keine Rolle spielen.

Da § 16 Abs 5 Z 1 WGG nur die einvernehmliche Umverteilung von Kosten erlaubt, kann diese Bestimmung keine Grundlage für eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages bilden. Dessen Obergrenze

hängt gemäß § 14d Abs 2 WGG von der Nutzfläche ab. Bei deren Berechnung sind Terrassen aber gemäß § 16 Abs 2 WGG nicht zu berücksichtigen.Da Paragraph 16, Absatz 5, Ziffer eins, WGG nur die einvernehmliche Umverteilung von Kosten erlaubt, kann diese Bestimmung keine Grundlage für eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages bilden. Dessen Obergrenze hängt gemäß Paragraph 14 d, Absatz 2, WGG von der Nutzfläche ab. Bei deren Berechnung sind Terrassen aber gemäß Paragraph 16, Absatz 2, WGG nicht zu berücksichtigen.

Die Vorinstanzen haben die Rechtsfrage somit richtig gelöst, weshalb dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen war.

Textnummer

E73248

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00025.04V.0511.000

Im RIS seit

10.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at