

TE OGH 2000/12/19 5Ob178/00p

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.12.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Gabriele S*****, 2. Dimitros und Margarete T*****, 3. Rudolf und Maria K*****, 4. DI Alfred und Gabriele H*****, 5. Erich und Gabriele R*****, 6. Leopold und Roswitha F*****, 7. Ing. Peter und Edith W*****, 8. Ing. Robert R*****, 9. Mag. Christian und Carmen H*****, alle *****, alle vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin *****Gemeinnützige Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Markus Schuster, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Juni 1999, GZ 39 R 112/99f-12, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Jänner 1999, GZ 28 Msch 40/98i-8, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Gabriele S*****, 2. Dimitros und Margarete T*****, 3. Rudolf und Maria K*****, 4. DI Alfred und Gabriele H*****, 5. Erich und Gabriele R*****, 6. Leopold und Roswitha F*****, 7. Ing. Peter und Edith W*****, 8. Ing. Robert R*****, 9. Mag. Christian und Carmen H*****, alle *****, alle vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin *****Gemeinnützige Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Markus Schuster, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Juni 1999, GZ 39 R 112/99f-12, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Jänner 1999, GZ 28 Msch 40/98i-8, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Sämtliche Antragsteller sind Mieter von Reihenhäusern der Wohnhausanlage ***** in*****, die im Eigentum der Antragsgegnerin steht. In der Reihe 8 dieser Reihenhausanlage stehen insgesamt 13 freistehende Einzelhäuser mit integrierter Garage. In den Vorverträgen, welche zwischen den Mietern und der Antragsgegnerin in den Jahren 1989

und 1990 abgeschlossen wurden, ist in der Aufstellung des Finanzierungsbeitrages (für die Grund- und Baukosten) unter Baukosten ein "Zuschlag für Einzelhaus mit Garage" in der Höhe von je S 50.000 ausgewiesen. Diesen Finanzierungsbeitrag haben die Mieter in den Jahren 1989 bis 1991 bezahlt.

Nach Bezug der Reihenhäuser im Februar 1992 wurde von den Mietern ein monatliches Entgelt von S 300 zuzüglich USt für die integrierte Garage verlangt. Nach Rücksprache mit der Antragsgegnerin und unter Hinweis auf den "Einzelhauszuschlag" wurde das Entgelt für die integrierte Garage dann bis 1996 nicht mehr verrechnet. Seit 1. 7. 1996 wird den Antragstellern wieder ein monatliches Entgelt für die integrierte Garage von S 300 wertgesichert zuzüglich USt vorgeschrieben.

Mit ihrem an die MA 50 - Zentrale Schlichtungsstelle am 22. 10. 1996 gerichteten, am 10. 4. 1997 noch im Verfahren vor der Schlichtungsstelle modifizierten Antrag begehren die Antragsteller im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG festzustellen, dass die Vereinbarung eines Finanzierungsbeitrages für die Garage des Einzelhauses in der Höhe von je S 50.000 unzulässig sei, weshalb der Antragsgegnerin die Rückzahlung dieses Betrages aufzutragen sei. In eventu wird beantragt, im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 7 WGG festzustellen, dass die Vereinbarung eines Zuschlags für die Einzelgaragen in Höhe von je S 50.000 dem Aufteilungsschlüssel des § 16 Abs 1 WGG widerspricht. Begehrt wird, festzustellen, um welche Beträge die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung bzw Einhebung dieser Beträge das gesetzliche Zinsausmaß überschritten hat sowie der Antragsgegnerin die Rückzahlung der festgestellten Überschreitungsbeträge aufzutragen. Mit ihrem an die MA 50 - Zentrale Schlichtungsstelle am 22. 10. 1996 gerichteten, am 10. 4. 1997 noch im Verfahren vor der Schlichtungsstelle modifizierten Antrag begehren die Antragsteller im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG festzustellen, dass die Vereinbarung eines Finanzierungsbeitrages für die Garage des Einzelhauses in der Höhe von je S 50.000 unzulässig sei, weshalb der Antragsgegnerin die Rückzahlung dieses Betrages aufzutragen sei. In eventu wird beantragt, im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 7, WGG festzustellen, dass die Vereinbarung eines Zuschlags für die Einzelgaragen in Höhe von je S 50.000 dem Aufteilungsschlüssel des Paragraph 16, Absatz eins, WGG widerspricht. Begehrt wird, festzustellen, um welche Beträge die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung bzw Einhebung dieser Beträge das gesetzliche Zinsausmaß überschritten hat sowie der Antragsgegnerin die Rückzahlung der festgestellten Überschreitungsbeträge aufzutragen.

Das Erstgericht sprach aus, dass über das Begehen der Antragsteller auf Rückzahlung eines "Zuschlags für ein Einzelhaus mit Garage" von je S 50.000 im streitigen Verfahren zu entscheiden sei.

Gemäß § 17 WGG seien Finanzierungsbeiträge - vermindert um die ordnungsgemäße Abschreibung für Abnutzung - im Fall der Auflösung des Miet- oder Nutzungsvertrags zurückzuzahlen. Nur für die Feststellung und Rückzahlung dieses Betrags sehe § 22 Abs 1 Z 12 WGG den außerstreitigen Rechtsweg vor. Rückzahlungsbegehren vor Auflösung des Bestandverhältnisses hinsichtlich von Finanzierungsbeiträgen, von denen behauptet werde, dass schon ihre Einhebung (Vereinbarung) unzulässig gewesen sei, seien davon jedenfalls nicht umfasst. Gemäß Paragraph 17, WGG seien Finanzierungsbeiträge - vermindert um die ordnungsgemäße Abschreibung für Abnutzung - im Fall der Auflösung des Miet- oder Nutzungsvertrags zurückzuzahlen. Nur für die Feststellung und Rückzahlung dieses Betrags sehe Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 12, WGG den außerstreitigen Rechtsweg vor. Rückzahlungsbegehren vor Auflösung des Bestandverhältnisses hinsichtlich von Finanzierungsbeiträgen, von denen behauptet werde, dass schon ihre Einhebung (Vereinbarung) unzulässig gewesen sei, seien davon jedenfalls nicht umfasst.

Bei der Vereinbarung eines Baukostenzuschusses von S 50.000 handle es sich um die Vereinbarung einer Mietzinsvorauszahlung, die bei der Bemessung des Bestandentgelts betragsmindernd zu berücksichtigen sei. Die Antragsteller hätten aber keine Entscheidung über die Höhe des zulässigen Entgelts begehrt, sondern die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags verlangt.

Soweit die Antragsteller ihr Begehen darauf stützten, dass die Finanzierungsbeiträge nicht nach dem Schlüssel des § 16 WGG ermittelt worden seien, sei ihnen entgegenzuhalten, dass § 16 lediglich den Schlüssel zur Verteilung der Gesamtkosten bilde, nicht aber auch eine Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung, allfällige Finanzierungsbeiträge zukünftiger Mieter nach diesem Schlüssel zu vereinbaren, bestehe. Soweit die Antragsteller ihr Begehen darauf stützten, dass die Finanzierungsbeiträge nicht nach dem Schlüssel des Paragraph 16, WGG ermittelt

worden seien, sei ihnen entgegenzuhalten, dass Paragraph 16, lediglich den Schlüssel zur Verteilung der Gesamtkosten bilde, nicht aber auch eine Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung, allfällige Finanzierungsbeiträge zukünftiger Mieter nach diesem Schlüssel zu vereinbaren, bestehe.

Im Weiteren wies das Erstgericht darauf hin, dass § 22 Abs 1 Z 13 WGG den außerstreitigen Rechtsweg für die Rückforderung von Leistungen und Entgelten vorsehe, die auf ungültigen und verbotenen Vereinbarungen im Sinn des § 27 MRG beruhten, doch dessen Abs 2 Baukostenbeiträge nach dem WGG ausdrücklich von dessen Anwendungsbereich ausnähmen. Im Weiteren wies das Erstgericht darauf hin, dass Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 13, WGG den außerstreitigen Rechtsweg für die Rückforderung von Leistungen und Entgelten vorsehe, die auf ungültigen und verbotenen Vereinbarungen im Sinn des Paragraph 27, MRG beruhten, doch dessen Absatz 2, Baukostenbeiträge nach dem WGG ausdrücklich von dessen Anwendungsbereich ausnähmen.

Zusammenfassend ergebe sich, dass § 22 Abs 1 WGG für die Entscheidung über das Begehren auf Rückzahlung von Finanzierungsbeiträgen vor Beendigung des Mietverhältnisses keine Grundlage biete. Zusammenfassend ergebe sich, dass Paragraph 22, Absatz eins, WGG für die Entscheidung über das Begehren auf Rückzahlung von Finanzierungsbeiträgen vor Beendigung des Mietverhältnisses keine Grundlage biete.

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge, änderte jedoch aus Anlass des Rekurses den angefochtenen Beschluss dahin ab, dass der Antrag auf Feststellung, dass die Vereinbarung und Einhebung eines Betrags von S 50.000 als "Zuschlag für Einzelhaus mit Garage" gesetzwidrig sei und die Antragsgegnerin zur Rückzahlung dieses Betrages verpflichtet sei, abgewiesen werde.

Die Behauptung der unrichtigen Berechnung der Finanzierungsbeiträge stelle in Wahrheit die Behauptung der unrichtigen Berechnung der Herstellungskosten dar, wofür § 18 Abs 3 Z 1 WGG die Möglichkeit biete, Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs 2 WGG) zu erheben. Solche Einwendungen seien jedoch binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit gerichtlich geltend zu machen. Die Antragsteller hätten die Baulichkeiten im Februar 1992 bezogen. Im Zeitpunkt der Anrufung der Schlichtungsstelle sei die dreijährige Präklusivfrist des § 18 Abs 3 WGG bereits abgelaufen. Die Behauptung der unrichtigen Berechnung der Finanzierungsbeiträge stelle in Wahrheit die Behauptung der unrichtigen Berechnung der Herstellungskosten dar, wofür Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer eins, WGG die Möglichkeit biete, Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (Paragraph 13, Absatz 2, WGG) zu erheben. Solche Einwendungen seien jedoch binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit gerichtlich geltend zu machen. Die Antragsteller hätten die Baulichkeiten im Februar 1992 bezogen. Im Zeitpunkt der Anrufung der Schlichtungsstelle sei die dreijährige Präklusivfrist des Paragraph 18, Absatz 3, WGG bereits abgelaufen.

Den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs nicht zulässig sei, änderte das Rekursgericht über Antrag gemäß 508 ZPO dahin ab, dass der Revisionsrekurs doch für zulässig erklärt werde. Die von den Antragstellern vorgenommene Interpretation der Bestimmung des § 18 Abs 3 Z 2 zweiter Fall WGG ergebe im Zusammenhang damit, dass erst im Sommer 1998 eine Endabrechnung erfolgt sei, dass im Zeitpunkt der Anrufung der Schlichtungsstelle die Präklusivfrist noch nicht abgelaufen sei. Zur Frage der Verlängerung der Überprüfungsfrist für die dem Entgelt zugrunde liegenden Herstellungskosten jeweils um ein Jahr, wenn die Baukostenendabrechnung nicht innerhalb von drei Jahren erfolgt sei, liege noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor. Den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs nicht zulässig sei, änderte das Rekursgericht über Antrag gemäß Paragraph 508, ZPO dahin ab, dass der Revisionsrekurs doch für zulässig erklärt werde. Die von den Antragstellern vorgenommene Interpretation der Bestimmung des Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, zweiter Fall WGG ergebe im Zusammenhang damit, dass erst im Sommer 1998 eine Endabrechnung erfolgt sei, dass im Zeitpunkt der Anrufung der Schlichtungsstelle die Präklusivfrist noch nicht abgelaufen sei. Zur Frage der Verlängerung der Überprüfungsfrist für die dem Entgelt zugrunde liegenden Herstellungskosten jeweils um ein Jahr, wenn die Baukostenendabrechnung nicht innerhalb von drei Jahren erfolgt sei, liege noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Begehren auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses und Zurückverweisung der Außerstreitsache an das Gericht erster Instanz zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung.

Die Antragsgegnerin beantragte, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Soweit sich der Revisionsrekurs mit der Frage auseinandersetzt, dass keine Präklusion nach § 18 Abs 3 WGG eingetreten sei, ist vorweg klarzustellen, dass die Herstellungskosten gemäß § 13 Abs 2 WGG nicht in Frage stehen, weshalb die Präklusionsbestimmung des § 18 Abs 3 WGG idF des 3. WÄG unanwendbar ist. Auf die Frage der Verfristung des Antrags ist daher nicht weiter einzugehen. Soweit sich der Revisionsrekurs mit der Frage auseinandersetzt, dass keine Präklusion nach Paragraph 18, Absatz 3, WGG eingetreten sei, ist vorweg klarzustellen, dass die Herstellungskosten gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WGG nicht in Frage stehen, weshalb die Präklusionsbestimmung des Paragraph 18, Absatz 3, WGG in der Fassung des 3. WÄG unanwendbar ist. Auf die Frage der Verfristung des Antrags ist daher nicht weiter einzugehen.

Im Ergebnis ist jedoch die Abweisung des Antrags berechtigt.

Zum einen zielt der Antrag auf eine selbständige Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der zwischen der Bauvereinigung und den antragstellenden Mietern getroffenen Vereinbarung über die Zahlung von Beiträgen zur Finanzierung des Bauvorhabens im Sinn des § 14 Abs 1 letzter Satz WGG ab. Es trifft zu, dass solche Vereinbarungen insoweit rechtsunwirksam sind, als sie zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen der §§ 14 bis 20 und 22 WGG abweichen. Ein selbständiges Begehr auf Feststellung der zivilrechtlichen Ungültigkeit von Vereinbarungen bzw deren Anfechtung ist dem Rechtsweg vorbehalten, wenn sie auch als Vorfragen durchaus zulässigerweise in einem Außerstreitverfahren, etwa nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG geprüft werden können (vgl Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 4 und 5 zu § 37 MRG). Insoweit findet das Begehr der Antragsteller in § 22 Abs 1 Z 6 MRG keine Deckung. Zum einen zielt der Antrag auf eine selbständige Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der zwischen der Bauvereinigung und den antragstellenden Mietern getroffenen Vereinbarung über die Zahlung von Beiträgen zur Finanzierung des Bauvorhabens im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, letzter Satz WGG ab. Es trifft zu, dass solche Vereinbarungen insoweit rechtsunwirksam sind, als sie zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen der Paragraphen 14 bis 20 und 22 WGG abweichen. Ein selbständiges Begehr auf Feststellung der zivilrechtlichen Ungültigkeit von Vereinbarungen bzw deren Anfechtung ist dem Rechtsweg vorbehalten, wenn sie auch als Vorfragen durchaus zulässigerweise in einem Außerstreitverfahren, etwa nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG geprüft werden können vergleiche Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 4 und 5 zu Paragraph 37, MRG). Insoweit findet das Begehr der Antragsteller in Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, MRG keine Deckung.

Des Weiteren stehen einer isolierten Überprüfbarkeit der Zulässigkeit und Höhe von Finanzierungsbeiträgen gemäß § 14 Abs 1 letzter Satz WGG im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG folgende Umstände entgegen: Des Weiteren stehen einer isolierten Überprüfbarkeit der Zulässigkeit und Höhe von Finanzierungsbeiträgen gemäß Paragraph 14, Absatz eins, letzter Satz WGG im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG folgende Umstände entgegen:

Finanzierungsbeiträge, wie sie nach § 14 Abs 1 dritter Satz WGG neben dem laufenden Entgelt eingehoben werden dürfen, sind bei der Berechnung des angemessenen Mietentgelts betragsmindernd zu berücksichtigen (MietSlg 39.695/27; Korinek/Funk, Anm 1 zu § 17; Würth in Rummel**2 Rz 1 zu § 14 WGG). Solche Finanzierungsbeiträge sind Mietvorauszahlungen (MietSlg XL/5). Finanzierungsbeiträge, wie sie nach Paragraph 14, Absatz eins, dritter Satz WGG neben dem laufenden Entgelt eingehoben werden dürfen, sind bei der Berechnung des angemessenen Mietentgelts betragsmindernd zu berücksichtigen (MietSlg 39.695/27; Korinek/Funk, Anmerkung 1 zu Paragraph 17 ;, Würth in Rummel**2 Rz 1 zu Paragraph 14, WGG). Solche Finanzierungsbeiträge sind Mietvorauszahlungen (MietSlg XL/5).

Die erstmalige Festlegung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Baulichkeit wird zwar in § 14 Abs 1 Satz 3 und Abs 7 WGG vorausgesetzt, doch vom Gesetz nicht geregelt (vgl dazu MietSlg 39.695/27; Würth aaO Rz 1 zu § 17 WGG). Die erstmalige Festlegung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Baulichkeit wird zwar in Paragraph 14, Absatz eins, Satz 3 und Absatz 7, WGG vorausgesetzt, doch vom Gesetz nicht geregelt vergleiche dazu MietSlg 39.695/27; Würth aaO Rz 1 zu Paragraph 17, WGG).

Die Zulässigkeit eines Entgelts (für die Benützung von Garagen: ortsübliches Entgelt gemäß § 14 Abs 8 WGG idF des 2. WÄG) ergibt sich daher aus zwei variablen Größen, nämlich einerseits dem vereinbarten Finanzierungsbeitrag und andererseits dem monatlichen Entgelt. Eine Überprüfung der Zulässigkeit bedarf daher stets der Heranziehung beider Entgeltbestandteile und kann isoliert weder aus dem einen noch dem anderen gewonnen werden. Die Zulässigkeit eines Entgelts (für die Benützung von Garagen: ortsübliches Entgelt gemäß Paragraph 14, Absatz 8, WGG in der Fassung des 2. WÄG) ergibt sich daher aus zwei variablen Größen, nämlich einerseits dem vereinbarten

Finanzierungsbeitrag und andererseits dem monatlichen Entgelt. Eine Überprüfung der Zulässigkeit bedarf daher stets der Heranziehung beider Entgeltbestandteile und kann isoliert weder aus dem einen noch dem anderen gewonnen werden.

Nur das Ergebnis beider Komponenten lässt eine Überprüfung des zulässigen Entgelts im Sinn des § 22 Abs 1 Z 6 WGG zu. Nur das Ergebnis beider Komponenten lässt eine Überprüfung des zulässigen Entgelts im Sinn des Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG zu.

Die Überprüfung bloß einer der beiden Komponenten ist - worauf auch immer die behauptete Unrichtigkeit der Ermittlung gestützt wird - im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG nicht möglich. Die Überprüfung bloß einer der beiden Komponenten ist - worauf auch immer die behauptete Unrichtigkeit der Ermittlung gestützt wird - im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG nicht möglich.

Aus diesen Gründen erfolgte die Abweisung des Antrags im Ergebnis zu Recht.

Anmerkung

E60263 05A01780

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00178.00P.1219.000

Dokumentnummer

JJT_20001219_OGH0002_0050OB00178_00P0000_000

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