jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/5/26 5Ob77/98d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Karl Z*****, wider die Antragsgegnerin Gemeinnützige Wohnungs AG *****, vertreten durch Dr.Dieter Böhmdorfer, Mag.Axel Bauer, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 14d Abs 4, 22 Abs 1 Z 11 WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17.Dezember 1997, GZ 39 R 530/97y-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Liesing vom 11.Juli 1997, GZ 2 Msch 34/95k-9, abgeändert wurde folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Karl Z*****, wider die Antragsgegnerin Gemeinnützige Wohnungs AG *****, vertreten durch Dr.Dieter Böhmdorfer, Mag.Axel Bauer, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraphen 14 d, Absatz 4,, 22 Absatz eins, Ziffer 11, WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17.Dezember 1997, GZ 39 R 530/97y-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Liesing vom 11.Juli 1997, GZ 2 Msch 34/95k-9, abgeändert wurde folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Mietrechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter (Nutzungsberechtigter) einer Wohnung, die im Eigentum der Antragstellerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, steht. Seit 1.1.1986 werden vom Antragsteller unter Berufung auf § 14d WGG Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eingehoben. Die Schreiben, mit denen dem Antragsteller die erstmalige Einhebung und spätere Erhöhungen des EVB angekündigt wurden, richteten sich jeweils an die Mieter der betreffenden Wohnhausanlage und hatten - auf einem mit Firmenwortlaut, Geschäftsadresse, Bankverbindungen und Firmenbuchdaten versehenen Briefpapier der Antragsgegnerin - folgenden Wortlaut:Der Antragsteller ist Mieter (Nutzungsberechtigter) einer Wohnung, die im Eigentum der Antragstellerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung,

steht. Seit 1.1.1986 werden vom Antragsteller unter Berufung auf Paragraph 14 d, WGG Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eingehoben. Die Schreiben, mit denen dem Antragsteller die erstmalige Einhebung und spätere Erhöhungen des EVB angekündigt wurden, richteten sich jeweils an die Mieter der betreffenden Wohnhausanlage und hatten - auf einem mit Firmenwortlaut, Geschäftsadresse, Bankverbindungen und Firmenbuchdaten versehenen Briefpapier der Antragsgegnerin - folgenden Wortlaut:

"Sehr geehrte gnädige Frau,

sehr geehrter Herr!

Zur Sicherung der Finanzierung von in absehbarer Zeit erforderlich

werdenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden wir ab ... im

Rahmen der Miete einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von ...

pro m2 einheben (den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von derzeit

S ... um S ... auf S ... pro m2 und Monat erhöhen).

Im Sinne des § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geben wir hiermit

die verbindliche Erklärung ab, daß der zur Vorschreibung gelangende

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er ... [im letzten

Erhöhungsschreiben heißt es: den Betrag nach § 14 d Abs 2 Z 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (derzeit S ...)] übersteigt, innerhalb von 10 Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet werden wird und wir hierüber jeweils zum 30.Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung legen werden.Erhöhungsschreiben heißt es: den Betrag nach Paragraph 14, d Absatz 2, Ziffer 3, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (derzeit S ...)] übersteigt, innerhalb von 10 Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet werden wird und wir hierüber jeweils zum 30.Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung legen werden.

Mit Ersuchen um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit vorzüglicher Hochachtung

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

W*****

Dr.O***** e.h. Dr.M***** e. h."

Keines der abgesandten Schreiben trägt eine Unterschrift. Die Antragsgegnerin, die gerichtsbekanntermaßen über tausende Wohnungen verfügt, handhabt die Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen immer so, daß nur die Einhebungs- bzw Erhöhungsanordnungen intern von einem ihrer Organe abgezeichnet werden und die Mieter Schreiben nach dem dargestellten Muster erhalten.

Mit dem Argument, es fehle am Schriftlichkeitserfordernis der Bekanntgabe der Einhebung bzw Erhöhung des EVB hat der Antragsteller zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß § 40 Abs 1 MRG bei Gericht die Vorschreibung vom 1.1.1986 bis zum 30.11.1995 als unzulässig angefochten. Dem hat die Antragsgegnerin im wesentlichen entgegengehalten, daß es technisch unmöglich gewesen wäre, allen Mietern handschriftlich unterfertigte Erklärungen zu übermitteln. Allein im Wohnblock des Antragstellers befänden sich über tausend Wohnungen. Im übrigen habe der Antragsteller die ihm übermittelten Abrechnungen jahrelang unbeeinsprucht gelassen, sodaß die Verschreibungen des EVB als endgültig geprüft und anerkannt zu gelten hätten.Mit dem Argument, es fehle am Schriftlichkeitserfordernis der Bekanntgabe der Einhebung bzw Erhöhung des EVB hat der Antragsteller zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG bei Gericht die Vorschreibung vom 1.1.1986 bis zum 30.11.1995 als unzulässig angefochten. Dem hat die Antragsgegnerin im wesentlichen entgegengehalten, daß es technisch unmöglich gewesen wäre, allen Mietern handschriftlich unterfertigte Erklärungen zu übermitteln. Allein im Wohnblock des Antragstellers befänden sich über tausend Wohnungen. Im übrigen habe der Antragsteller die ihm übermittelten Abrechnungen jahrelang unbeeinsprucht gelassen, sodaß die Verschreibungen des EVB als endgültig geprüft und anerkannt zu gelten hätten.

Das Erstgericht wies den Sachantrag des Antragstellers ab. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß die Vorschreibungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags dem Formerfordernis der Schriftlichkeit des § 14d Abs 4 WGG entsprochen hätten. Aus dem Schutzzweck dieser Bestimmung ergebe sich, daß insbesondere unter Berücksichtigung der Organisationsstruktur der Antragsgegnerin der ausdrückliche Hinweis darauf, von welchen vertretungsbefugten Personen die Urkunde unterfertigt ist, als ausreichend angesehen werden müsse. Darüber hinaus wäre durch die offenbar unstrittige Verwendung der einbezahlten Beträge für Erhaltungsarbeiten sowie deren Abrechnung, die darüber hinaus vom Antragsteller nicht beanstandet worden sei, ein allfälliger Formmangel ohnehin geheilt.Das Erstgericht wies den Sachantrag des Antragstellers ab. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß die Vorschreibungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags dem Formerfordernis der Schriftlichkeit des Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG entsprochen hätten. Aus dem Schutzzweck dieser Bestimmung ergebe sich, daß insbesondere unter Berücksichtigung der Organisationsstruktur der Antragsgegnerin der ausdrückliche Hinweis darauf, von welchen vertretungsbefugten Personen die Urkunde unterfertigt ist, als ausreichend angesehen werden müsse. Darüber hinaus wäre durch die offenbar unstrittige Verwendung der einbezahlten Beträge für Erhaltungsarbeiten sowie deren Abrechnung, die darüber hinaus vom Antragsteller nicht beanstandet worden sei, ein allfälliger Formmangel ohnehin geheilt.

Das Rekursgericht stellte demgegenüber in Stattgebung eines Rekurses des Antragstellers fest, daß die Vorschreibung von (ziffernmäßig angegebenen) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen in der Zeit vom 1.1.1986 bis 30.11.1995 unzulässig war. Es führte aus:

Gemäß § 14d Abs 4 WGG seien die Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie die damit zu verbindende Verpflichtungserklärung der Bauvereinigung dem Mieter schriftlich bekanntzugeben. Da diese Bestimmung in den hier relevanten Punkten wörtlich mit der entsprechenden Bestimmung des § 45 Abs 2 MRG übereinstimme und die Interessenlage gleich sei, könne zur Frage der Schriftlichkeit auch Lehre und Rechtsprechung zu dieser Bestimmung herangezogen werden.Gemäß Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG seien die Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie die damit zu verbindende Verpflichtungserklärung der Bauvereinigung dem Mieter schriftlich bekanntzugeben. Da diese Bestimmung in den hier relevanten Punkten wörtlich mit der entsprechenden Bestimmung des Paragraph 45, Absatz 2, MRG übereinstimme und die Interessenlage gleich sei, könne zur Frage der Schriftlichkeit auch Lehre und Rechtsprechung zu dieser Bestimmung herangezogen werden.

Das in § 14d Abs 4 WGG (und § 45 Abs 2 MRG) angeordnete Formerfordernis der Schriftlichkeit bedeute gemäß § 886 ABGB, daß die Erklärung mit der Unterschrift der Bauvereinigung (des Vermieters) versehen sein muß. Diese Bestimmung sei nämlich auch auf einseitige Erklärungen, für die das Gesetz keine Einschränkung normiert, entsprechend anzuwenden.Das in Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG (und Paragraph 45, Absatz 2, MRG) angeordnete Formerfordernis der Schriftlichkeit bedeute gemäß Paragraph 886, ABGB, daß die Erklärung mit der Unterschrift der Bauvereinigung (des Vermieters) versehen sein muß. Diese Bestimmung sei nämlich auch auf einseitige Erklärungen, für die das Gesetz keine Einschränkung normiert, entsprechend anzuwenden.

Die Schriftform sei nicht Selbstzweck, sondern solle gewährleisten, daß der Erklärungsempfänger ein Schriftstück erhält, aus dem er den Inhalt der Erklärung und die Person, von der sie ausgeht, hinreichend und zuverlässig entnehmen kann. Eine Übermittlung des Schriftstücks per Telefax entspreche nicht der Schriftform, da die Möglichkeit und damit die Gefahr einer Fälschung der Unterschrift unvergleichlich leichter sei als bei einer eigenhändigen Unterschrift (MietSlg 45.058/15; MietSlg 47.057). Umso weniger könnten daher Unterschriftstempel oder "e.h."-Vermerke wie im vorliegenden Fall eine eigenhändige Unterschrift ersetzen.

Wurde eine der zwingenden Voraussetzungen des § 14d Abs 4 WGG oder § 45 Abs 2 MRG nicht beachtet, so sei die Vorschreibung und Einhebung unwirksam. Die Nichteinhaltung der dort vorgesehenen Formvorschriften für das schriftliche Begehren würden nämlich die Unwirksamkeit des Begehrens bewirken (MietSlg 37.579; MietSlg 40.604). Hat der Mieter dennoch gezahlt, so seien diese Zahlungen ohne Schuldigkeit geleistet worden und könnten deshalb von ihm iVm dem Feststellungsantrag gemäß § 22 Abs 2 Z 11 WGG (bzw § 37 Abs 1 Z 13 MRG), daß die Einhebung unzulässig war, gemäß § 37 Abs 4 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden (MietSlg 38.593; MietSlg 40.604). Daß die geleisteten Beträge allenfalls bereits für Erhaltungsarbeiten im Haus verwendet wurden, ändere nichts daran, daß der Mieter zur Rückforderung einer rechtsgrundlosen Zahlung berechtigt sei (MietSlg 40.604), weshalb auf diesen Punkt nicht weiter einzugehen gewesen sei.Wurde eine der zwingenden Voraussetzungen des Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG oder Paragraph 45, Absatz 2, MRG nicht beachtet, so sei die

Vorschreibung und Einhebung unwirksam. Die Nichteinhaltung der dort vorgesehenen Formvorschriften für das schriftliche Begehren würden nämlich die Unwirksamkeit des Begehrens bewirken (MietSlg 37.579; MietSlg 40.604). Hat der Mieter dennoch gezahlt, so seien diese Zahlungen ohne Schuldigkeit geleistet worden und könnten deshalb von ihm in Verbindung mit dem Feststellungsantrag gemäß Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 11, WGG (bzw Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG), daß die Einhebung unzulässig war, gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden (MietSlg 38.593; MietSlg 40.604). Daß die geleisteten Beträge allenfalls bereits für Erhaltungsarbeiten im Haus verwendet wurden, ändere nichts daran, daß der Mieter zur Rückforderung einer rechtsgrundlosen Zahlung berechtigt sei (MietSlg 40.604), weshalb auf diesen Punkt nicht weiter einzugehen gewesen sei.

Im gegenwärtigen Zeitpunkt sei allerdings lediglich die Frage spruchreif, ob die gegenständlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu Unrecht vorgeschrieben wurden, nicht jedoch, ob auch alle Voraussetzungen dafür gegeben sind, daß der Antragsteller diese Beiträge tatsächlich zurückzuverlangen berechtigt ist. Aus den Grundsätzen der Prozeßökonomie, die § 37 Abs 4 MRG zugrundeliegen, ergebe sich, daß über letztere Frage kein zusätzliches Verfahren abzuführen sei und sich die Entscheidung auf die Feststellung der Unzulässigkeit der gegenständlichen Vorschreibung zu beschränken habe (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, § 37 MRG, Rz 59 f; MietSlg 38.568, 38.571 uva, insb MietSlg 43.347).Im gegenwärtigen Zeitpunkt sei allerdings lediglich die Frage spruchreif, ob die gegenständlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu Unrecht vorgeschrieben wurden, nicht jedoch, ob auch alle Voraussetzungen dafür gegeben sind, daß der Antragsteller diese Beiträge tatsächlich zurückzuverlangen berechtigt ist. Aus den Grundsätzen der Prozeßökonomie, die Paragraph 37, Absatz 4, MRG zugrundeliegen, ergebe sich, daß über letztere Frage kein zusätzliches Verfahren abzuführen sei und sich die Entscheidung auf die Feststellung der Unzulässigkeit der gegenständlichen Vorschreibung zu beschränken habe vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Paragraph 37, MRG, Rz 59 f; MietSlg 38.568, 38.571 uva, insb MietSlg 43.347).

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß im Hinblick auf die zitierte Judikatur die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO nicht gegeben seien.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß im Hinblick auf die zitierte Judikatur die Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht gegeben seien.

Im jetzt vorliegenden ao Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin im wesentlichen geltend, daß der Formzweck der "schriftlichen Bekanntgabe" nach § 14d Abs 4 WGG auch dann erfüllt sei, wenn das Schriftstück nicht die eigenhändige Unterschrift des Vermieters - die bei einer Anzahl von ca 25.000 verwalteten Wohnungen völlig unüblich wäre - trägt; es reiche der Abdruck der Namen der zeichnungsberechtigten Organe mit dem Hinweis "e.h.". Unabhängig davon wäre eine Formverletzung durch die Erfüllung des Versprechends, die EVB für Erhaltungsarbeiten zu verwenden, erfüllt. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den Sachbeschluß der zweiten Instanz so abzuändern, daß der Sachantrag des Antragstellers abgewiesen wird.Im jetzt vorliegenden ao Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin im wesentlichen geltend, daß der Formzweck der "schriftlichen Bekanntgabe" nach Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG auch dann erfüllt sei, wenn das Schriftstück nicht die eigenhändige Unterschrift des Vermieters - die bei einer Anzahl von ca 25.000 verwalteten Wohnungen völlig unüblich wäre - trägt; es reiche der Abdruck der Namen der zeichnungsberechtigten Organe mit dem Hinweis "e.h.". Unabhängig davon wäre eine Formverletzung durch die Erfüllung des Versprechends, die EVB für Erhaltungsarbeiten zu verwenden, erfüllt. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den Sachbeschluß der zweiten Instanz so abzuändern, daß der Sachantrag des Antragstellers abgewiesen wird.

Dem Antragsteller wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Zurückweisung des Revisionsrekurses, in eventu die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung beantragt. Die Notwendigkeit der "Unterschriftlichkeit" ergebe sich aus der Erwägung, daß der Erklärungsempfänger nur so eindeutig erkennen könne, von wem die Erklärung stammt und wem sie - zivil- und strafrechtlich - zuzurechnen ist. Daß der Antragsteller die vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungs- beiträge - noch dazu im Bankeinzug - entrichtete, könne nicht als konkludente Zustimmung gewertet werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist, wie sich aus der sachlichen Erledigung ergeben wird, zulässig; er ist im Sinne einer vom Abänderungsbegehren mitumfaßten Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidungen zum Zwecke der Verfahrensergänzung auch berechtigt.

Richtig ist, daß dem gesetzlichen Formerfordernis der Schriftlichkeit

in der Regel nur durch die Unterschrift der Parteien auf der

Erklärungsurkunde entsprochen werden kann und daß diese dem § 886

ABGB zu entnehmende Anordnung auch für einseitige Erklärungen gilt

(JBl 1994, 119; RdW 1996, 203 ua). Das Gesetz selbst - etwa Satz 3

des § 886 ABGB - läßt jedoch Ausnahmen vom Gebot der

"Unterschriftlichkeit" zu. Die Zulässigkeit derartiger Ausnahmen

richtet sich nach dem Zweck des jeweiligen Formgebotes (vgl Rummel,

Telefax und Schriftform, FS Ostheim, 215 f; derselbe in Rummel2 Rz 8

zu § 886 ABGB; derselbe in der Anm zu JBl 1994, 119; Apathy in

Schwimann2, Rz 6 zu § 883 ABGB; WoBl 1994, 188/45 ua). Es ist also zu

untersuchen, ob der Schutzzweck der Norm die pedantische Einhaltung

der Schriftform im Sinne der "Unterschriftlichkeit" (durch

Übermittlung eines unterschiebenen Schriftstücks) eingehalten werden

muß, oder ob eine andere im Geschäftsleben gebräuchlich gewordene Mitteilungsform als ausreichend angesehen werden kann (SZ 69/107).

§ 14d Abs 4 WGG schreibt die schriftliche "Bekanntgabe" der

Einforderung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen vor, wobei

Inhalt dieses Schreibens auch die Verpflichtungserklärung des

Vermieters zu sein hat, die eingehobenen Beträge (mit gewissen

Modifikationen und Einschränkungen) zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Soweit es nur um die Bekanntgabe der Einforderung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen geht, ist eine eigenhändige Unterfertigung der dem Mieter übermittelten Erklärung durch den Vermieter nicht zu fordern (so WoBl 1991, 124/76 zur vergleichbaren Vorschrift des § 16 Abs 6 aF MRG, jetzt § 16 Abs 9 MRG; idS auch Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 38 zu § 16 MRG). Der Zweck des Schriftlichkeitsgebotes liegt nämlich offenbar darin, dem Mieter eine Urkunde zukommen zu lassen, die ihm den genauen Inhalt der Entscheidung seines Vermieters vor Augen führt und ihn in die Lage versetzt, die Zulässigkeit der begehrten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Ruhe zu überprüfen bzw überprüfen zu lassen. Dazu genügt eine nicht unterschriebene Urkunde, wie etwa auch auf Formerfordernisse bei der Ausstellung einer Vollmacht verzichtet werden kann, wenn das für das Ausführungsgeschäft geltende Formgebot nur der Feststellung des genauen Inhalts des Rechtsgeschäftes dient (vgl WoBl 1994, 188/45).Modifikationen und Einschränkungen) zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Soweit es nur um die Bekanntgabe der Einforderung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen geht, ist eine eigenhändige Unterfertigung der dem Mieter übermittelten Erklärung durch den Vermieter nicht zu fordern (so WoBl 1991, 124/76 zur vergleichbaren Vorschrift des Paragraph 16, Absatz 6, aF MRG, jetzt Paragraph 16, Absatz 9, MRG; idS auch Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 38 zu Paragraph 16, MRG). Der Zweck des Schriftlichkeitsgebotes liegt nämlich offenbar darin, dem Mieter eine Urkunde zukommen zu lassen, die ihm den genauen Inhalt der Entscheidung seines Vermieters vor Augen führt und ihn in die Lage versetzt, die Zulässigkeit der begehrten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Ruhe zu überprüfen bzw überprüfen zu lassen. Dazu genügt eine nicht unterschriebene Urkunde, wie etwa auch auf Formerfordernisse bei der Ausstellung einer Vollmacht verzichtet werden kann, wenn das für das Ausführungsgeschäft geltende Formgebot nur der Feststellung des genauen Inhalts des Rechtsgeschäftes dient vergleiche WoBl 1994, 188/45).

Anders verhält es sich mit der schriftlich abzugebenden Verpflichtungserklärung der gemeinnützigen Bauvereinigung, die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bestimmungsgemäß zu verwenden. Da dieses in § 14d Abs 4 WGG normierte Formgebot offenkundig den Mieter (Nutzungsberechtigten der Bauvereinigung) schützen soll, ist eine dem § 886 ABGB entsprechende Unterfertigung der dem Mieter auszuhändigenden Urkunde zwar nicht aus Gründen des Übereilungsschutzes, wohl aber zu Beweissicherungszwecken zu fordern. Verkehrsüblichkeit einer solchen Vorgangsweise vorausgesetzt würde dazu eine Nachbildung der Unterschrift auf mechanischem Weg genügen (§ 886 Satz 3 ABGB), doch reicht der Zusatz "e.h." neben dem maschingeschriebenen oder gedruckten Namen des Erklärenden nicht aus. Daß der Gesetzgeber nach wie vor die Nachbildung der Wesenszüge der Unterschrift, wie immer sie auch technisch hergestellt wird (durch Stempel, Druck udgl), verlangt (vgl Gschnitzer in Klang2, IV/1, 272; Würth in der Anmerkung zu WoBl 1994, 70/13 = JBl 1994, 119), bildet zwar angesichts der heutigen Kopiermöglichkeiten keinen besonderen Schutz mehr, ist aber nach dem unmißverständlichen Gesetzeswortlaut des § 886 Satz 3 ABGB weiterhin zu beachten, weil mit der teleologischen Reduktion von Formvorschriften äußerst behutsam umgegangen werden muß (vgl 5 Ob 2085/96w mwN). Es bleibt damit festzuhalten, daß die im konkreten Fall gewählte Form der Geltendmachung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeitragen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprach.Anders verhält es sich mit der schriftlich abzugebenden Verpflichtungserklärung der gemeinnützigen Bauvereinigung, die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bestimmungsgemäß zu verwenden. Da dieses in Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG normierte Formgebot offenkundig den Mieter (Nutzungsberechtigten der Bauvereinigung) schützen soll, ist eine dem Paragraph 886, ABGB entsprechende Unterfertigung der dem Mieter auszuhändigenden Urkunde zwar nicht aus Gründen des Übereilungsschutzes, wohl aber zu Beweissicherungszwecken zu fordern. Verkehrsüblichkeit einer solchen Vorgangsweise vorausgesetzt würde dazu eine Nachbildung der Unterschrift auf mechanischem Weg genügen (Paragraph 886, Satz 3 ABGB), doch reicht der Zusatz "e.h." neben dem maschingeschriebenen oder gedruckten Namen des Erklärenden nicht aus. Daß der Gesetzgeber nach wie vor die Nachbildung der Wesenszüge der Unterschrift, wie immer sie auch technisch hergestellt wird (durch Stempel, Druck udgl), verlangt vergleiche Gschnitzer in Klang2, IV/1, 272; Würth in der Anmerkung zu WoBl 1994, 70/13 = JBl 1994, 119), bildet zwar angesichts der heutigen Kopiermöglichkeiten keinen besonderen Schutz mehr, ist aber nach dem unmißverständlichen Gesetzeswortlaut des Paragraph 886, Satz 3 ABGB weiterhin zu beachten, weil mit der teleologischen Reduktion von Formvorschriften äußerst behutsam umgegangen werden muß vergleiche 5 Ob 2085/96w mwN). Es bleibt damit festzuhalten, daß die im konkreten Fall gewählte Form der Geltendmachung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeitragen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprach.

Dennoch ist die Unzulässigkeit der verfahrensgegenständlichen Vorschreibungen noch nicht ausreichend dargetan. Das vom Erstgericht gebrauchte Zusatzargument einer Heilung des Formmangels durch die bestimmungsgemäße Verwendung der eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist nämlich, entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes, sehr wohl beachtlich. Auch die Frage, ob die vollständige Erfüllung eines formungültigen Geschäfts den Formmangel heilt, ist nämlich nach dem Zweck des Formgebots zu beurteilen. Es kommt im wesentlichen darauf an, ob die betreffende Formvorschrift eine formlose Vermögensverschiebung verhindern oder sie bloß unklagbar (gerichtlich nicht durchsetzbar) machen soll (Apathy aaO, Rz 9 zu § 883 ABGB mwN; vgl auch Rummel aaO, Rz 5 zu§ 1432 ABGB). Die Nichteinhaltung der für die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen normierten Formvorschrift sollte offenbar nur mit der gerichtlichen Undurchsetzbarkeit bzw der Pflicht zur Zurückzahlung nicht widmungsgemäß verwendeter Beträge sanktioniert werden, weil es ein aus vielen Bestimmungen des Miet- und Wohnrechts hervorleuchtendes Anliegen des Gesetzgebers ist, die stetige Erhaltung und Verbesserung des Hausbestandes sicherzustellen. Durch den widmungsgemäßen Verbrauch der vom Antragsteller eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wäre demnach der festgestellte Formmangel geheilt.Dennoch ist die Unzulässigkeit der verfahrensgegenständlichen Vorschreibungen noch nicht ausreichend dargetan. Das vom Erstgericht gebrauchte Zusatzargument einer Heilung des Formmangels durch die bestimmungsgemäße Verwendung der eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist nämlich, entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes, sehr wohl beachtlich. Auch die Frage, ob die vollständige Erfüllung eines formungültigen Geschäfts den Formmangel heilt, ist nämlich nach dem Zweck des Formgebots zu beurteilen. Es kommt im wesentlichen darauf an, ob die betreffende Formvorschrift eine formlose Vermögensverschiebung verhindern oder sie bloß unklagbar (gerichtlich nicht durchsetzbar) machen soll (Apathy aaO, Rz 9 zu Paragraph 883, ABGB mwN; vergleiche auch Rummel aaO, Rz 5 zu Paragraph 1432, ABGB). Die Nichteinhaltung der für die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen normierten Formvorschrift sollte offenbar nur mit der gerichtlichen Undurchsetzbarkeit bzw

der Pflicht zur Zurückzahlung nicht widmungsgemäß verwendeter Beträge sanktioniert werden, weil es ein aus vielen Bestimmungen des Miet- und Wohnrechts hervorleuchtendes Anliegen des Gesetzgebers ist, die stetige Erhaltung und Verbesserung des Hausbestandes sicherzustellen. Durch den widmungsgemäßen Verbrauch der vom Antragsteller eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wäre demnach der festgestellte Formmangel geheilt.

Die diesbezügliche Annahme des Erstgerichtes beruht freilich auf unzulänglichen Verfahrensergebnissen. Die Schlußfolgerung aus der unwidersprochen behaupteten jährlichen Abrechnung der eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auf deren widmungsgemäße Verwendung (die dann im Rechtsmittelverfahren explizit geltend gemacht wurde) ist zwar nicht gänzlich von der Hand zu weisen, hätte aber doch einer näheren Erörterung bedurft. Die Verfahrensergänzung wird überdies Gelegenheit geben, die bisher verabsäumte Beiziehung der übrigen Mieter des Hauses nachzuholen. Für die vor dem 1.3.1994 (im WGG-Bereich vor dem 1.1.1994) fällig gewordenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge galt nämlich gemäß § 45 Abs 3 aF MRG der Gleichbehandlungsgrundsatz, dessen Wahrung ein Allparteienverfahren zur Feststellung der Unzulässigkeit der Vorschreibungen erfordert (SZ 56/152; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 58 zu § 37 MRG). Der Gleichbehandlungsgrundsatz war zwar in § 14d aF WGG nicht erwähnt, doch mußte seine Geltung auch in diesem Bereich (für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge alten Rechts) aus dem damaligen Verständnis des gemeinnützigen Genossenschaftswesen erschlossen werden (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 1 zu § 14d WGG).Die diesbezügliche Annahme des Erstgerichtes beruht freilich auf unzulänglichen Verfahrensergebnissen. Die Schlußfolgerung aus der unwidersprochen behaupteten jährlichen Abrechnung der eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auf deren widmungsgemäße Verwendung (die dann im Rechtsmittelverfahren explizit geltend gemacht wurde) ist zwar nicht gänzlich von der Hand zu weisen, hätte aber doch einer näheren Erörterung bedurft. Die Verfahrensergänzung wird überdies Gelegenheit geben, die bisher verabsäumte Beiziehung der übrigen Mieter des Hauses nachzuholen. Für die vor dem 1.3.1994 (im WGG-Bereich vor dem 1.1.1994) fällig gewordenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge galt nämlich gemäß Paragraph 45, Absatz 3, aF MRG der Gleichbehandlungsgrundsatz, dessen Wahrung ein Allparteienverfahren zur Feststellung der Unzulässigkeit der Vorschreibungen erfordert (SZ 56/152; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 58 zu Paragraph 37, MRG). Der Gleichbehandlungsgrundsatz war zwar in Paragraph 14 d, aF WGG nicht erwähnt, doch mußte seine Geltung auch in diesem Bereich (für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge alten Rechts) aus dem damaligen Verständnis des gemeinnützigen Genossenschaftswesen erschlossen werden vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 1 zu Paragraph 14 d, WGG).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E50424 05A00778

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00077.98D.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19980526_OGH0002_0050OB00077_98D0000_000

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