

TE OGH 1991/10/8 50b85/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.10.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin gemeinnützige Baugenossenschaft in F***** registrierte Genossenschaft mbH ***** , vertreten durch Dr. Reinhold Nachbaur, Rechtsanwalt in Feldkirch, wider die Antragsgegner in der Wohnanlage "B***** , und zwar 1. L***** Heinz, Angestellter, ***** 2. F***** Ralf, Angestellter, *****

3. K***** Christine, Angestellte, ***** 4. D***** Sylvia, Angestellte, ***** 5. W***** Stefan, Angestellter, *****

6. K***** Werner, Angestellter, ***** 7. S***** Walter, Angestellter, ***** 8. H***** Elisabeth, Angestellte, *****

9. H***** Edith, Angestellte, ***** 10. K***** Regine, Angestellte, ***** 11. F***** Alexander, Angestellter, *****

12. Z***** Radmilla, Hausfrau, ***** 13. R***** Rosmarie, Angestellte, ***** 14. F***** Gerhard, Angestellter, *****

15. S***** Heinz, Angestellter, ***** 16. B***** Peter, Angestellter, ***** 17. S***** Hermann, Angestellter, *****

18. K***** Anton, Angestellter, ***** 19. K***** Gerda, Angestellte, ***** alle vertreten durch Dr. Felix Graf, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 3. Juli 1991, GZ 1 c R 129/91-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 26. April 1991, GZ 1 Nc 40/91-7, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegner haben die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft. Sie hat in F***** die Wohnanlage "B*****" erstellt, die ab Juli 1987 den Antragsgegnern zur Nutzung überlassen wurde. Die diesbezüglichen Nutzungsverträge sehen die Einhebung einer Rücklage iS des § 14 Abs 1 Z 8 WGG nicht vor; dennoch wird den Nutzungsberechtigten seit 1988 eine Rücklage von 2 % der in § 14 Abs 1 Z 1 bis 5 WGG genannten Beträge vorgeschrieben. Da sich ein Teil der Antragsgegner weigert, die Rücklagenkomponente zu zahlen, hat die Antragstellerin - bevor die Rückstände eingeklagt werden - gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG den gerichtlichen Ausspruch der Zulässigkeit der Nutzungsgebührevorschreibungen für die Jahre 1988, 1989 und 1990 begehrt.

Begründet wurde dies damit, daß die Antragstellerin gesetzlich verpflichtet sei, ein kostendeckendes Entgelt zu verlangen. Um finanzielle Risiken aller Art, insbesondere auch Entgeltsausfälle abzudecken, sehe § 14 Abs 1 Z 8 WGG iVm § 11 der EntgeltsrichtlinienV die Bildung einer Rücklage vor. Damit ergebe sich - abgesehen von etwaigen künftigen Entgeltsausfällen - auch die Möglichkeit einer Verbesserung der finanziellen Situation der Antragstellerin. Genau das sei die Überlegung ihres Vorstandes gewesen, als er gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Vorschreibung der Rücklagenkomponente beschloß. Der Beschluß sei vor allem deshalb zustandegekommen, weil die Antragstellerin - was auch den Prüfungsberichten des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen zu entnehmen sei - viel zu wenig Eigenkapital habe. Eine Erhöhung des Eigenkapitals komme auch allen Genossenschaftsmitgliedern zugute.

Die Antragsgegner beantragten die Zurück- bzw. Abweisung dieses Begehrens. Sie stellten die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges in Frage, weil der Außerstreitrichter zur Überprüfung des Entgelts nur von den Nutzungsberechtigten angerufen werden könne, und brachten in der Sache vor, daß die Einhebung einer Rücklagenkomponente hätte vereinbart werden müssen. Eine nachträgliche einseitige Vorschreibung sei nicht möglich.

Das Erstgericht wies das Begehren der Antragstellerin ab, weil die in § 14 Abs 1 Z 8 WGG vorgesehene Rücklage nicht im nachhinein vorgeschrieben werden könne, wenn sie in der Entgeltsvereinbarung nicht erwähnt sei. Eine Erhöhung des Nutzungsentgelts sehe das Gesetz (§ 14 Abs 2 WGG) im übrigen nur für Rückstellungen zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit, nicht für Rücklagen vor.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Beschluß. Es bejahte mit dem Hinweis auf MietSlg 40.719 zunächst die Legitimation der Antragstellerin, gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG die gerichtliche Überprüfung des begehrten Entgelts zu verlangen, und führte in der Sache aus:

Die in § 22 Abs 1 Z 6 WGG vorgesehene Möglichkeit einer Überprüfung des "begehrten" Entgelts bedeute nicht, daß sich die Antragstellerin über die abgeschlossene Vereinbarung hinwegsetzen und wegen geänderter wirtschaftlicher Verhältnisse ein höheres Entgelt verlangen könne. Der dort zitierte § 14 WGG sehe eine Entgeltserhöhung nur unter den Voraussetzungen des Abs 2 leg cit vor, also dann, wenn die Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit nicht mehr ausreicht. Die Erhöhung oder gar Neueinführung einer bisher gar nicht vereinbarten Rücklage sei dagegen im Gesetz nicht vorgesehen. Auch aus § 4 des Nutzungsvertrages könne die Berechtigung zur Einforderung einer Rücklage nicht abgeleitet werden. Dort sei lediglich die Anpassung der Nutzungsgebühr unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen. Die Neuvorschreibung einer dem Grunde nach nicht vereinbarten Rücklage komme, da sie auch das Gesetz nicht vorsehe, nicht in Betracht.

Rechtliche Beurteilung

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Revisionsrekurs zulässig sei. Zu den Rechtsfragen der Antragslegitimation einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Fällen des § 22 Abs 1 Z 6 WGG sowie der Vorschreibung einer nicht vereinbarten Rücklage iS des § 14 Abs 1 Z 8 WGG fehle nämlich eine höchstgerichtliche Judikatur.

Gegen diesen Beschluß hat die Antragstellerin fristgerecht Rekurs mit dem Abänderungsbegehren erhoben, die Zulässigkeit des vorgeschriebenen, eine 2%-ige Rücklagenkomponente enthaltenden Nutzungsentgelts auszusprechen.

Von den Antragsgegnern liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag auf Bestätigung des rekursgerichtlichen Beschlusses und Zuerkennung von Vertretungskosten vor.

Der Revisionsrekurs ist aus den im angefochtenen Beschluß angeführten Gründen zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die vom Rekursgericht als erheblich im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO bezeichnete Frage nach der Antragslegitimation einer gemeinnützigen Bauvereinigung in den Fällen des § 22 Abs 1 Z 6 WGG wird von den Parteien nicht mehr angesprochen. Es genügt daher der Hinweis, daß die Feststellung der Zulässigkeit bzw. Angemessenheit des Nutzungsentgelts durch den Außerstreitrichter nach der Judikatur nicht nur von den Wohnungsbenützern, sondern auch von der gemeinnützigen Bauvereinigung begehrt werden kann (vgl. WoBl 1991, 81 mwN).

Einen Mangel des Verfahrens vor dem Rekursgericht erblickt die Antragstellerin darin, daß ihr Vorbringen unbeachtet blieb, die Verwaltung der gegenständlichen Wohnanlage habe zu einem unvorhergesehenen Aufwand geführt. Dieses Vorbringen sei - mit entsprechenden Belegen - zwar erst im Rekurs gegen den Beschluß der ersten Instanz erstattet

worden, hätte aber dennoch zum Gegenstand des Verfahrens gemacht werden müssen, weil es sich nur um eine Erläuterung der von Anfang an auf § 11 der EntgeltsrichtlinienV gestützten Argumente gehandelt habe.

Ein Blick auf das eingangs wiedergegebene Vorbringen der Antragstellerin zeigt jedoch, daß mit der Behauptung, die Rücklage solle einen bereits eingetretenen besonderen Verwaltungsaufwand abdecken, eine völlig neue Anspruchsbegründung in das Verfahren eingeführt wurde. Zuvor hatte die Antragstellerin damit argumentiert, die Erhöhung des Eigenkapitals mache die Einhebung der im Gesetz vorgesehenen Rücklagenkomponente notwendig. Die durch

§ 11 Abs 1 EntgeltsrichtlinienV erlaubte Verwendung der Rücklage zur Abdeckung von Entgeltsausfällen war überhaupt nur erwähnt worden, um die Zulässigkeit einer nachträglichen Erhöhung des vereinbarten Nutzungsentgelts "zur Verbesserung der finanziellen Situation" einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu belegen. Damit stellt sich das von der Antragstellerin im Rekurs gegen den erstinstanzlichen Beschluß erstattete Vorbringen als unzulässige, auch im besonderen Verfahren nach § 22 Abs 4 WGG nicht zu beachtende Neuerung dar (vgl MietSlg 40.528; MietSlg 40.681; 5 Ob 1027, 1028/91 ua).

An der rechtlichen Begründung der Rekursentscheidung bemängelt die Antragstellerin, daß der Zitierung des (gesamten) § 14 WGG in § 22 Abs 1 Z 6 WGG nicht ausreichend Rechnung getragen werde, wenn man die Möglichkeiten einer Erhöhung des vereinbarten Nutzungsentgelts auf den Fall des § 14 Abs 2 WGG, also auf einen durch die Rückstellung nicht gedeckten Erhaltungsaufwand beschränke. Bei Abschluß der Nutzungsverträge lasse sich oft noch gar nicht absehen, ob die Bildung von Rücklagen iS des § 14 Abs 1 Z 8 WGG notwendig ist; ergebe sich dann (nach dem Kostendeckungsprinzip) die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme, könne die gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG in Verbindung mit § 14 WGG ein höheres Entgelt "begehren". Auch der Grundsatz, daß bei Dauerschuldverhältnissen die Zuhaltung der ursprünglichen Verträge unter geänderten Bedingungen nicht zumutbar sei, führe dazu, die vereinbarten Nutzungsentgelte um die Rücklagenkomponente zu erhöhen. Schließlich sei unrichtig gewürdigt worden, daß die Antragstellerin schon auf Grund der Nutzungsverträge berechtigt und verpflichtet sei, eine kostendeckende Nutzungsgebühr zu begehren; die Verträge sähen die jederzeitige Anpassung der Nutzungsgebühr unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vor.

Dieser Argumentation ist insoweit zu folgen, als § 14 WGG eine Erhöhung des Nutzungsentgelts nicht nur unter den Voraussetzungen des Abs 2 leg cit ermöglicht. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind nämlich gemäß § 13 Abs 1 WGG dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet und haben deshalb ein Entgelt zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger ist, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten ihrer Wirtschaftsführung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Woraus sich das danach angemessene Entgelt zusammensetzt, bestimmt sich nach § 14 Abs 1 WGG, der auch anordnet, daß sich mit der Änderung jener Beträge, die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legen sind, auch das Entgelt entsprechend ändert.

Diese Bestimmungen sind allerdings nicht so zu verstehen, daß eine gesetzliche Bindung des Entgelts in dem Sinn bestünde, daß die errechneten Beträge ohne Rücksicht auf eine bestehende Vereinbarung der gemeinnützigen Bauvereinigung mit dem Mieter oder Nutzungsberechtigten eingehoben werden können.

§ 14 Abs 1 WGG zeigt vielmehr auf, welches Entgelt die gemeinnützige Bauvereinigung verlangen darf und - nach dem Kostendeckungsprinzip - auch verlangen soll. Davon abweichende Vereinbarungen sind unwirksam, soweit sie zu Lasten des Mieters oder des Nutzungsberechtigten gehen, sie binden jedoch die Bauvereinigung, soweit sie die Nutzungsberechtigten begünstigen (MietSlg 39/42). Unmittelbar wirksam wird § 14 Abs 1 WGG, wenn seine Anwendung vereinbart worden ist (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 2 zu § 14 WGG).

Im gegenständlichen Fall beruft sich die Antragstellerin darauf, sich in den Nutzungsverträgen mit den Antragsgegnern die Bemessung der Nutzungsgebühr nach den Vorschriften des WGG vorbehalten zu haben und zur Anpassung der Nutzungsgebühr an die Erfordernisse der Kostendeckung jederzeit berechtigt zu sein. Der dazu vorgelegte Mustervertrag mit dem Genossenschaftsmitglied Nr. 1079 kann - obwohl sein Inhalt nicht erörtert und festgestellt wurde - als bekannt vorausgesetzt werden, zumal sich auch das Rekursgericht mit ihm auseinandersetzte. Dort heißt es in § 4:

Nutzungsgebühr

Nach Maßgabe des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt dazu erlassenen Verordnungen und der Wohnbauförderungsbestimmungen in jeweils gültiger Fassung beträgt die monatliche Nutzungsgebühr einschließlich der a-conto-Beträge für Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Instandhaltung, Verwaltungs-, Heizungs- und Warmwasserkosten und gesetzlicher Umsatzsteuer, zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages/mit Bezug des Bestandobjektes:

a) Wohnung (Geschäftsraum) 4.701,84 S in Worten Schilling Viertausendsiebenhundertundeins,
vierundachtzig

b) Autoabstellplatz/Garage 460,-- S in Worten: Schilling Vierhundertsechzig

Die Genossenschaft ist berechtigt und verpflichtet, eine nach den Bestimmungen des WGG samt Durchführungsverordnungen und dem Wohnbauförderungsgesetz sich ergebende, kostendeckende Nutzungsgebühr (inkl. Verwaltungskosten) zu begehren.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühr ist daher jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, wenn dies zur Deckung der Finanzierungskosten und der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit sowie der Kosten für die Wirtschaftsführung der Genossenschaft (Verwaltungskosten) erforderlich ist, insbesondere daher bei Neuordnung steuerlicher Maßnahmen und Gebühren sowie Änderung der Finanzierung oder der Bedingungen der Darlehensverträge (Förderungszusagen).

Sollte die Endabrechnung für das gegenständliche Bauvorhaben/für die Wohnung/für die Geschäftsräume zum Zeitpunkt des Bezuges noch nicht vorliegen, wird eine vorläufige Nutzungsgebühr errechnet und eingehoben. Die Genossenschaft ist zur einseitigen Anpassung der Gebühr und des Finanzierungsbeitrages gemäß § 8 dieses Mietvertrages berechtigt, falls dies die vom Amt der Landesregierung geprüfte und für richtig befundene Endabrechnung erforderlich macht. Die Erhöhung der Nutzungsgebühr tritt mit dem Zeitpunkt des Beginnes der Mehrbelastung der Genossenschaft in Kraft und wird zum nächsten Nutzungsgebühr-Zahlungstermin zur Zahlung fällig.

Neben der Nutzungsgebühr hat das Mitglied für den Verbrauch an elektrischem Strom, Gas und sonstiger innerhalb der Wohnung/Geschäftsräume anfallender, nicht in die Betriebskosten einbezogener Kosten sowie für allfällige Kosten von gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. Waschmaschinen usw., aufzukommen. Solche innerhalb der Nutzungsgegenstände und für Sonderbenützung anfallende Kosten hat das Mitglied nach Wahl der Genossenschaft selbst zu bezahlen oder der Genossenschaft zu erstatten.

Demnach haben die Antragsgegner eine nach dem Kostendeckungsprinzip notwendige Erhöhung der Nutzungsgebühr hinzunehmen, die allerdings nur das "Sollentgelt" des § 14 Abs 1 WGG erreichen könnte, weil eine weitergehende Vereinbarung unwirksam wäre. Auf der anderen Seite hat die Antragstellerin alle jene Vertragsbestimmungen gegen sich gelten zu lassen, die die Antragsgegner im Vergleich zur gesetzlich möglichen Entgeltforderung begünstigen. Eine solche Begünstigung liegt darin, daß die mit den Antragsgegnern abgeschlossenen Nutzungsverträge keine Rücklagen vorsehen; sie waren, wie unangefochten festgestellt wurde, in der Berechnung des Nutzungsentgelts nicht enthalten, fanden keinerlei Erwähnung im Vertragstext und können daher unter Berufung auf § 14 Abs 1 WGG auch jetzt nicht eingehoben werden. Die im letzten Satz dieser Gesetzesbestimmung vorgesehene Anpassung des Nutzungsentgelts an geänderte Bemessungsgrundlagen bezieht sich nämlich auf eine Veränderung der der Entgeltberechnung zugrunde zu legenden "Beträge" und scheidet damit aus, wenn eine zusätzliche Entgeltskomponente eingehoben werden soll, die im Gesetz zwar vorgesehen, aber abdingbar ist und in der vereinbarten Nutzungsgebühr gar nicht enthalten war. Zu Recht haben daher die Vorinstanzen entschieden, daß § 14 Abs 1 WGG die Neueinführung einer bisher nicht vereinbarten Rücklage iS der Z 8 leg cit nicht zuläßt. Um dieser vertraglichen Bindung zu entgehen, hätte sich die Antragstellerin die Einhebung eines besonderen Entgelts zur Bildung von Rücklagen unmißverständlich vorbehalten müssen. Auch die aus § 22 Abs 1 Z 6 WGG herauslesbare Unterscheidung zwischen vereinbartem und beehrtem Nutzungsentgelt ändert daran nichts, weil auch das vereinbarte Entgelt - etwa bei einem Anpassungsvorbehalt oder unter den Voraussetzungen des § 14 Abs 2 WGG - Änderungen unterliegen kann. § 22 WGG gehört außerdem dem Verfahrensrecht an, greift also nicht in materiellrechtliche Entgeltvorschriften ein.

Auf das schließlich noch vorgebrachte Argument der Antragstellerin, ein Dauerschuldverhältnis müsse sich ändern lassen, wenn die Vertragszuhaltung für einen Teil unzumutbar geworden sei, ist schon deshalb nicht näher

einzugehen, weil die angestrebte Erhöhung des Nutzungsentgelts in erster Instanz nicht mit den jetzt behaupteten unvorhergesehenen Aufwendungen (Entgeltsausfällen) begründet wurde. Das diesbezügliche Vorbringen stellt - wie bereits erwähnt - eine unzulässige Neuerung dar.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 22 Abs 4 WGG iVm§ 37 Abs 3 Z 19 MRG. Anhaltspunkte für eine mutwillige Anrufung des Gerichts durch die Antragstellerin liegen nicht vor.

Anmerkung

E27471

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00085.91.1008.000

Dokumentnummer

JJT_19911008_OGH0002_0050OB00085_9100000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at