

TE OGH 2009/11/10 5Ob128/09y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.11.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräatinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Andreas T*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Gartner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH M*****, vertreten durch Nepraunik & Prammer, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 16, 22 Abs 1 Z 10 WGG, über den ordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 5. November 2008, GZ 39 R 305/08d-26, mit dem über Rekurs des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 14. April 2008, GZ 10 Msch 3/07s-21, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 371,52 EUR (darin 61,92 EUR USt) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft *****, N*****gasse *****. Der Antragsteller ist Mieter des Geschäftslokals Top 8 sowie der Magazine Top 14 und 14a.

Der Antragsteller begehrte die Feststellung, dass die Kosten für die Beheizung der Stiegen für ihn nicht als Bewirtschaftungsbeitrag in die Betriebskostenabrechnung einzubeziehen seien. Sein Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss und er verfüge über keine weiter oben gelegenen Räumlichkeiten. Eine Benutzung der beheizten Stiegen komme daher für ihn nicht in Frage. Die Ausgaben für die Stiegenheizung seien Luxusaufwendungen, weil die Kosten höher seien als eine andere bauliche Lösung, wie etwa eine Überdachung der Freitreppe. Auch ein Winterdienst könne die Streuung und die Eisfreimachung der Stiegenkosten günstiger bewerkstelligen.

Die Antragsgegnerin beantragte Antragsabweisung. Im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes spielten beim Verteilungsschlüssel zufolge § 20 Abs 1 Z 1 lit a WGG unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten keine Rolle. Im Übrigen verfüge aber auch der Antragsteller über eine Zutrittsmöglichkeit zur Freitreppe. Die Verlegung des

Stiegenhauses nach außen samt Freitreppe sei im Zuge von Sanierungsmaßnahmen notwendig gewesen. Die Beauftragung eines Winterdienstes zur Streuung der Stiegenanlage würde höhere Kosten verursachen als der Betrieb der Stiegenheizung.

Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschluss den Antrag des Antragstellers ab. Es traf folgende - zusammengefasste - Feststellungen:

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wurden an das Gebäude N*****gasse ***** drei Stiegenaufgänge angebaut, über welche man in die Wohnungen des ersten Obergeschoßes und zu den Dachgeschoßwohnungen gelangt. Zwecks Förderung der Umbauarbeiten waren sämtliche Dachgeschoßwohnungen südseitig und in Ruhelage zu errichten. Durch das bestehende Stiegenhaus sind nunmehr zwei Dachgeschoßwohnungen zu betreten. Wären die drei Stiegenaufgänge nicht angebaut worden, wären sämtliche Dachgeschoßwohnungen nordseitig mit kleinerer Nutzfläche auszurichten gewesen. Da eine Verglasung bzw Einhausung der Außenstiegen zum Schutz vor Wind und Kälte mit einem Aufwand von 1,5 Mio ATS zu teuer gekommen wäre, blieb es bei den außen gelegenen Freitreppen.

In der Wohnhausanlage wird kein Hausbesorger beschäftigt, sodass Reinigungsunternehmen die Hausbetreuung und den allgemeinen Winterdienst durchführen. Um die Freitreppe von Eis und Schnee freizuhalten, wird diese beheizt. Die Heizung beinhaltet eine Feuchtigkeits- und Temperaturmessung und schaltet sich nach damit ermitteltem Bedarf ein.

Für die Zeit von 12. 5. 2004 bis 25. 4. 2005 hatten die Nutzungsberechtigten an Stromkosten samt gesetzlichen Abgaben und Zuschlägen exklusive USt 975,98 EUR für die Beheizung der Freitreppe zu bezahlen. Im Jahr 2004 bezahlte die Antragsgegnerin für die Stiegenheizung drei Teilakontobeträge in der Höhe von jeweils 657 EUR an die Wien Energie, wobei die Jahresabrechnung vom 25. 4. 2005 ein Guthaben von 892,82 EUR ergab.

Die Firma D*****-K***** hat laut Kostenvoranschlag vom 30. 10. 2003 die monatliche Haus-, Hof- sowie Garagenreinigung und Betreuung um einen Pauschalpreis exklusive USt von 594 EUR angeboten.

Für den Winterdienst im Zeitraum 1. 10. 2003 bis 30. 4. 2004 wurde ein Pauschalpreis exklusive USt von 1.994 EUR veranschlagt. Ein Winterdienst für die Stiegenanlage - sollte dieser trotz beheizter Stiegenaufgänge notwendig sein - wird zu einem Preis von 24 EUR exklusive USt pro Regiestunde in Rechnung gestellt.

Die Bestandobjekte des Antragstellers befinden sich im Erdgeschoß des Hauses, der Antragsteller hat die Möglichkeit, die Freitreppe jederzeit zu benutzen.

Rechtlich führte das Erstgericht im Wesentlichen aus, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sei vorgesehen, dass grundsätzlich alle Kosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen seien. Ausnahmen hievon bestünden in dreierlei Hinsicht, nämlich bei einseitiger Vorgabe durch die Bauvereinigung im Fall von Wohnungseigentum, bei einer schriftlichen Vereinbarung hinsichtlich einzelner Betriebskostenarten und Kosten für gemeinschaftliche Anlagen oder bei den Heizkosten. Gehe man davon aus, die Stiegenaufgänge (Freitreppen) stellen allgemeine Teile des Hauses dar, so könnten die dafür aufgewendeten Beheizungs- bzw Stromkosten als Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsanlage, die allen Mietern zur Verfügung stehe, überwälzt werden. Während das Mietrechtsgesetz auf die Benutzungsmöglichkeit Bedacht nehme, fehle eine solche Möglichkeit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Der Antragsteller moniere, die Beheizung einer Freitreppe widerspreche den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerten Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, weil anderwertige günstigere Möglichkeiten für die Freihaltung der Treppe von Eis und Schnee möglich wären. Dem sei entgegen zu halten, dass die Beauftragung eines Winterdienstes für die Stiegenanlage im Vergleich zu den aufgelaufenen Stromkosten für die Beheizung der Stiegen nicht billiger sei, insbesondere wenn man laut Kostenvoranschlag von einem Preis von 24 EUR pro Stunde ausgehe. Selbst bei Aushandeln einer Kostenpauschale sei nicht mit einem deutlich geringeren Betrag als den auflaufenden Stromkosten zu rechnen. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass die Stiegenheizung je nach Bedarf - auch in den Nachtstunden - funktionstätig sei, während ein Winterdienst üblicherweise nicht zwischen 22:00 Uhr abends und 06:00 Uhr früh stattfinde. Unter Berücksichtigung dieser Umstände verstöße die Betriebskostenposition „Stromkosten für Stiegenheizung“ nicht gegen das Günstigkeitsprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands an den Gesamtkosten des Hauses bestimme sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 16 Abs 1 WGG). Abweichend von dieser Regelung könne die Bauvereinigung auch im Verhältnis des Nutzwerts im Sinn des § 2 Abs 8 WEG 2002 des Miet- oder Nutzungsgegenstands zur Summe der Nutzwerte aller Miet-

oder sonstigen Nutzungsgegenstände den Verteilungsschlüssel festlegen. Gemäß § 16 Abs 5 Z 1 WGG könne durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten von einem Aufteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs 1 und 3 WGG abgewichen werden. Weitere Verteilungsschlüssel könnten sich ergeben nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz, soweit dieses anwendbar sei, oder nach dem Verhältnis unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten für Heiz- und Warmwasserkosten, soweit das Heizkostenabrechnungsgesetz nicht anwendbar sei (§ 16 Abs 6 Satz 2 WGG). Weiters könne hinsichtlich anderer Betriebskosten mit messbarem Verbrauch zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens 2/3 der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein konkreter, abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden (§ 16 Abs 7 Satz 1 WGG). Es könne auch bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten ein abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden (§ 16 Abs 6 Satz 1 WGG). § 16 WGG in der Fassung des 3. WÄG enthalte eine taxative Aufzählung möglicher Abweichungen vom Verteilungsschlüssel nach Nutzflächen für Bewirtschaftungskosten. Ein abweichender Aufteilungsschlüssel für Kosten gemeinschaftlicher Anlagen (mit den im Gesetz normierten und aufgezeigten Möglichkeiten) könne gemäß § 16 Abs 6 WGG nur mehr durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern nach dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeiten begründet werden. Der Oberste Gerichtshof habe auch bereits ausgesprochen, dass eine gerichtliche Änderung eines Verteilungsschlüssels (für Wassergebühren) - entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten - keine gesetzliche Grundlage habe (5 Ob 291/99a = MietSlg 51.590). Es komme daher nicht darauf an, ob der Antragsteller eine objektive Möglichkeit zur Benutzung der Freitreppe habe.

Erstmals im Rekurs vertrete der Antragsteller die Ansicht, der zur Beheizung der Freitreppe aufgewendete Strom sei unter dem Begriff der „Heizkosten“ zu subsumieren, sodass zu prüfen gewesen wäre, ob nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz zur Anwendung gelange. Nach § 1 HeizKG sei entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichts sehr wohl auf das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten Bedacht zu nehmen. Der das außerstreitige Verfahren nach § 22 WGG beherrschende beschränkte Untersuchungsgrundsatz gebiete es, das Begehren nach allen rechtlichen Gesichtspunkten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu prüfen. Der Antragsteller gründe seinen Sachantrag unter anderem darauf, dass er aufgrund der ebenerdigen Lage seines Geschäftslokals keine objektive Möglichkeit habe, die Freitreppen zu nützen und daher für die Kosten der Beheizung dieser Treppen nicht aufzukommen habe. Die Frage, ob das Heizkostenabrechnungsgesetz zur Anwendung gelange oder nicht und ob in dem einen oder anderen Fall auf die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eines Mieters Bedacht zu nehmen sei, könne jedoch insofern dahingestellt bleiben, als es sich bei den Kosten für die Beheizung der Außentreppe nicht um Heiz- oder Warmwasserkosten zur Versorgung von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage handle. Dieser Aufwand an Wärmeenergie durch Strom diene vielmehr der Reinigung der Stiegen von Schnee und Glatteis und zähle damit zu den Aufwendungen für die Hausbetreuung im Sinn des § 23 MRG in Verbindung mit § 14 Abs 1 Z 7 WGG. Gemäß § 23 Abs 1 MRG in der Fassung der WRN 2000 umfasse die Hausbetreuung die Reinigung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benutzt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft. Diese Regelung ermöglche alle Mischformen der Hausbetreuung, also durch Unternehmer, Dienstnehmer, allenfalls durch den Vermieter selbst (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21, § 23 MRG Rz 9). Das Gesetz schließe auch nicht aus, dass sich der Vermieter bei der Hausbetreuung einer technischen Anlage - wie hier einer bei Bedarf automatisch einsetzenden Abtaueinrichtung - bediene. Die Kosten des Energieaufwands zur Beseitigung von Schnee und Glatteis auf den zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehörenden Freitreppe zähle daher zu den Kosten der Hausbetreuung und nicht zu den Heiz- und Warmwasserkosten zur Versorgung der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten. Aus diesen Erwägungen sei auf die bekämpfte Feststellung, wonach zwecks Förderung der Umbauarbeiten sämtliche Dachgeschoßwohnungen südseitig und in Ruhelage zu errichten gewesen wären, mangels Relevanz für die rechtliche Beurteilung nicht mehr einzugehen.

Der Antragsteller begehrte die Feststellung, dass die Kosten für die Beheizung der Stiegen für ihn nicht als Bewirtschaftungsbeitrag in die Betriebskostenabrechnung einzubeziehen seien. Damit beantragt er für die Zukunft eine Änderung des Verteilungsschlüssels. Dieses Begehren sei dem § 22 Abs 1 Z 10 WGG zu unterstellen. Das Gericht sei an

den Sachantrag gebunden und könne nur in diesem Rahmen entscheiden. Wenn der Rekurswerber daher - bereits vor dem Erstgericht - ins Treffen führte, die Beheizung einer Freitreppe sei nicht mit den im Wohnungsgemeinnützigeckgesetz verankerten Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in Einklang zu bringen und es gebe günstigere Möglichkeiten für die Freihaltung der Treppe von Eis und Schnee, so gehe dieses Vorbringen über den Sachantrag hinaus. Gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG könne auch die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Entgelts im Sinn des § 14 WGG im außerstreitigen Verfahren überprüft werden. Dieses Begehrten wurde jedoch nicht erhoben. Auf die Ausführungen zur Frage, ob die Freitreppe und deren Beheizung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprächen (§ 23 Abs 1 WGG), sei daher nicht einzugehen.

Aus den gleichen Erwägungen erübrigten sich auch Ausführungen zu der - vom Erstgericht vorgenommenen - Gegenüberstellung der Stromkosten mit den zu erwartenden Kosten der Betreuung durch ein beauftragtes Unternehmen. Welche Art des „Winterdienstes“ kostengünstiger wäre und ob die Stiegenheizung tatsächlich ausreichend funktioniere, sei daher - weil vom Sachantrag nicht umfasst - nicht zu prüfen.

Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige nicht 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob auch sonstiger Energieaufwand zur Beheizung allgemeiner Teile der Liegenschaft zu den „Heizkosten“ im Sinn des § 16 Abs 6 Satz 2 WGG zu zählen ist. Bejahendenfalls seien die Kosten der Stiegenheizung, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden sei, zwingend nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen, womit ein Antrag auf Feststellung der Verteilung nach dem „richtigen“ Schlüssel möglich wäre.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem - erschließbaren - Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung des Sachantrags. Hilfsweise stellt der Antragsteller auch einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs des Antragstellers abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1.1. Der Antragsteller ist der Ansicht, die Kosten der Stiegenbeheizung seien unter den Begriff der Heizkosten zu subsumieren, weil der Nutzen der Stiegenheizung nicht sämtlichen Bewohnern zu Gute komme. Gesetzgeber und Rechtsprechung tendierten auch bei anderen wohnrechtlichen Bestimmungen immer mehr dazu, Betriebskosten im Verhältnis des Verbrauchs der Nutzer aufzuteilen. Jener, der - wie der Antragsteller wegen seiner ausschließlich im Erdgeschoss gelegenen Bestandobjekte - keinen Nutzen daraus habe, solle auch keinen Beitrag zu den Heizkosten leisten müssen. Gehe man überdies davon aus, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Wohnungsgemeinnützigeckgesetzes der historische Gesetzgeber mangels technischer Möglichkeiten noch nicht daran gedacht habe, dass Stiegentreppen beheizt werden könnten bzw eine Bauvereinigung infolge scheinbar geänderter klimatischer Bedingungen Freitreppe errichte, liege eine Gesetzeslücke vor. Diese sei durch Erfassung der Kosten der Beheizung in § 16 Abs 6 letzter Satz WGG zu schließen. Wenn der Gesetzgeber schon explizit die Heizkosten nach den Nutzungsmöglichkeiten aufteilen wollte, könne man ihm auch unterstellen, dass er die Absicht gehabt hätte, auch die Heizkosten für die Treppen nach den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen, sofern - was hier zutreffe - nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz zur Anwendung komme.

1.2. Klarzustellen ist zunächst, dass der Antragsteller in seinem Revisionsrekurs nunmehr selbst ausdrücklich einräumt, dass das Heizkostenabrechnungsgesetz auf die Kosten für die Beheizung der Stiegen nicht anwendbar sei. Dieser vom Antragsteller im Rekurs noch reklamierten Möglichkeit ist daher nicht mehr nachzugehen.

1.3. Nach § 16 Abs 6 Satz 1 WGG kann nun bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, die Aufteilung durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem

Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Die Berücksichtigung allenfalls unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten nach dieser Gesetzesstelle nimmt der Antragsteller offenbar wegen des Fehlens der hiefür erforderlichen schriftlichen Vereinbarung nicht in Anspruch.

1.4. Gemäß § 16 Abs 6 Satz 2 WGG sind die Heiz- und Warmwasserkosten, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen. Entgegen den - am von ihm gewünschten Ergebnis orientierten - Interpretationsversuchen des Antragstellers hat das Rekursgericht zutreffend erkannt, dass die Kosten für den Energieaufwand zur Beseitigung von Schnee und Glatteis auf den Außenstiegen nicht zu den „Heizkosten“ im Sinn des § 16 Abs 6 Satz 2 WGG zu zählen sind. In der Begriffsbestimmung des § 2 Z 1 HeizKG kommt das - mit der gemeinhin im Alltag üblichen Begriffsbildung durchaus übereinstimmende - Verständnis des Gesetzgebers zum Ausdruck, dass es sich im Zusammenhang mit Wohnobjekten bei der „Wärme“ um die Energie zur Raumbeheizung (sowie zur Warmwasserbereitung) handelt. In diesem Sinn müssen auch „Heizkosten“ als jener Aufwand verstanden werden, der mit der Wärmeversorgung von Räumen in Zusammenhang steht. Die Beheizung der Außenstiegen dient dagegen einem völlig anderen Zweck, nämlich diese von Schnee und Glatteis frei zu halten. Deutlich wird dieser Unterschied schon durch den auch vom Antragsteller herangezogenen Vergleich des dafür erforderlichen Aufwands mit den Kosten eines - eben funktionell vergleichbaren - Winterdienstes, welcher im Sinn des § 23 MRG der Hausbetreuung zuzurechnen ist. Die Kosten für die Beheizung der Außenstiegen zählen daher nicht zu den „Heizkosten“ im Sinn des § 16 Abs 6 Satz 2 WGG, womit die vom Antragsteller daraus abgeleitete Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten ausscheidet.

2. Das Rekursgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass hier ein Antrag nach § 22 Abs 1 Z 10 WGG zu beurteilen war, auf welche Bestimmung sich der Antragsteller (ua) ausdrücklich berufen hat und die auch inhaltlich seinem Begehr entspricht. Da kein Antrag nach § 22 Abs 1 Z 6 lit a (in Verbindung mit § 14 Abs 1 Z 7) WGG vorlag, war die vom Antragsteller angestrebte Prüfung im Lichte der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (§ 23 Abs 1 WGG) nicht vorzunehmen.

3. Die vom Antragsteller beanstandete Kostenentscheidung des Rekursgerichts ist zufolge § 62 Abs 2 AußStrG unanfechtbar (vgl RIS-Justiz RS0044233).

4. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG.

Textnummer

E92712

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00128.09Y.1110.000

Im RIS seit

10.12.2009

Zuletzt aktualisiert am

25.09.2012

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