

TE OGH 2018/3/13 50b237/17i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.03.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin R*****, vertreten durch Dr. Georg Retter, Rechtsanwalt in Krems, gegen die Antragsgegnerin C***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch die Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH in Baden, wegen § 22 Abs 1 Z 11 WGG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Krems an der Donau als Rekursgericht vom 28. September 2017, GZ 1 R 102/17f-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Krems an der Donau vom 16. März 2017, GZ 11 Msch 4/16a-14, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 501,91 EUR (darin enthalten 83,65 USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1. 1. 1992 Mieterin einer Wohnung. Der Mietvertrag wurde zwischen ihr und einer gemeinnützigen Bauvereinigung abgeschlossen. Die Antragsgegnerin ist Rechtsnachfolgerin dieser Bauvereinigung im Alleineigentum an der Liegenschaft und Vermieterin dieser Wohnung.

Der Erstbezug des Mietobjekts der Antragstellerin erfolgte im Jahr 1958. Bis Juni 2016 hob die Antragsgegnerin einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) von 0,43 EUR pro m² ein. Seit 1. 7. 2016 schreibt sie einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von 2 EUR pro m² vor.

Die Antragstellerin beantragte, „gemäß § 14 Abs 3 WGG zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die in dem Anhebungsschreiben vom 5. 4. 2016 genannten Maßnahmen die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages rechtfertigen und innerhalb welchen Zeitraumes die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind“; weiters beantragte sie, „das Gericht möge im Sinne des gestellten Antrags, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen festsetzen“. Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags sei nicht zulässig. Die im Anhebungsschreiben angekündigten Erhaltungsarbeiten seien nicht zweckmäßig; jedenfalls rechtfertigten die genannten Maßnahmen die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nicht im angedachten Ausmaß. Das Ausmaß der Erhöhung entspreche zudem nicht den gesetzlichen Bestimmungen und verstoße gegen Treu und Glauben.

Die Antragsgegnerin entgegnete, dass sie auf Grund des § 14d WGG in der neuen Fassung des BGBl I 157/2017 berechtigt und verpflichtet sei, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von 2 EUR pro m² einzuheben.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Bis zum gesetzlichen Höchstausmaß dürfe die Bauvereinigung Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ohne Bekanntgabe einer konkret beabsichtigten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit vorschreiben. Eine Erörterung, ob die in Aussicht gestellten Maßnahmen notwendig und zweckmäßig seien, erübrige sich, weil dies keine gesetzliche Voraussetzung mehr für die Zulässigkeit der Einhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags im Ausmaß der Höchstsätze bilde. In diesem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 11 WGG sei daher die Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nur in Bezug auf die in § 14d WGG festgelegten Höchstbeträge zu prüfen. Wie diese Höchstbeträge ab 1. 7. 2016 bei Altmietverträgen berechnet werden sollten, sei unklar. Es gebe zwei mögliche Varianten: Entweder werde ein Ausgangswert von 0,50 EUR pro m² der Nutzfläche fiktiv in die Vergangenheit zurück projiziert, woraus sich ergäbe, dass für alle Objekte, deren Erstbezugsdatum 30 oder mehr Jahre zurückliege, automatisch der Höchstbetrag von 2 EUR pro m² der Nutzfläche verrechnet werden dürfte. Oder man gehe davon aus, dass der vor dem 1. 7. 2016 zuletzt tatsächlich eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, im konkreten Fall 0,43 EUR pro m² der Nutzfläche, als Ausgangswert heranzuziehen sei und davon für die Zukunft eine 12%-ige Steigerung pro Jahr, das wären 0,05 EUR jährlich, vorgenommen werden dürfe, was zu einem aktuell höchstzulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von 0,48 EUR pro m² der Nutzfläche führe. Da die nach § 14d Abs 2 WGG neu festgelegten Höchstsätze eine Kombination des alten EVB I und EVB II darstellen sollten, sei davon auszugehen, dass der seit 1. 4. 2014 zulässig gewesene Gesamtwert von EVB I und EVB II in Höhe von 1,71 EUR pro m² für mehr als 20 Jahre alte Gebäude unter Berücksichtigung einer Inflationsanpassung auch nach der neuen Rechtslage zulässig sein müsse, sodass unter Berücksichtigung der Inflationsanpassung ab 1. 7. 2016 ein Höchstwert von 2 EUR pro m² nicht unangemessen erscheine.

Die Antragstellerin erhob Rekurs (nur) gegen die Abweisung des Antrags auf eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Festsetzung der Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags.

Das Rekursgericht gab diesem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und bestätigte den Sachbeschluss des Erstgerichts mit einer Maßgabe. Es stellte fest, dass die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags von 2 EUR pro m² mit dem Schreiben vom 5. 4. 2016 den gesetzlich zulässigen Betrag nicht überschritten habe. § 14d Abs 2 WGG regle nicht die Erhöhung des konkret eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, sondern nur die Berechnung der gesetzlich zulässigen Obergrenze. Diese sei nach Jahren ab dem Erstbezug gestaffelt. Der niedrigste zulässige Höchstbetrag betrage unabhängig davon, ob und allenfalls in welcher Höhe für das jeweilige Objekt tatsächlich ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben worden sei, 0,50 EUR pro m². Der gesetzlich zulässige Höchstbetrag erhöhe sich ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag, bis ein Höchstbetrag von 2 EUR pro m² erreicht sei. Diese Berechnung der jeweils anwendbaren gesetzlichen Obergrenzen gehe vom gesetzlichen Ausgangsbetrag von 0,50 EUR pro m² aus und nicht von einem Betrag, der zu irgendeinem Zeitpunkt (zB bei Erstbezug) tatsächlich bezahlt oder vereinbart gewesen sei. Ab dem 30. Jahr nach dem Erstbezug betrage der höchstzulässige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag daher 2 EUR pro m². In Hinblick auf den Erstbezug im Jahr 1958, somit länger als 30 Jahre vor dem hier zu beurteilenden Zeitpunkt, betrage der höchstzulässige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 2 EUR pro m².

Die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen beruhe auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters; sie liege im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten. Die primäre Beurteilung dieser objektiv bezogenen Voraussetzungen solle zunächst dem Vermieter überlassen sein; dieser habe jedoch die Folgen einer (bewussten oder unbewussten) Fehleinschätzung des Erhaltungszustands des Gebäudes insofern gegen sich gelten zu lassen, als er in diesem Fall verpflichtet sei, die eingehobenen Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung dem Mieter zurückzuerstatten. Die „Richtigkeit“ des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags iSd § 22 Abs 1 Z 11 WGG bedeute Zulässigkeit beziehungsweise rechtmäßige Höhe. Es gehe um die Feststellung, ob der eingehobene Betrag den gesetzlichen Vorschriften über seine Höhe entspreche. Dafür sei nur die gesetzliche Obergrenze maßgeblich. Gegen die abweichende Ansicht Rosifkas (Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags sowie Änderungen beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262), nach dem die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nur in der nach bestimmten Kriterien zu beurteilenden angemessenen

Höhe und daher nur „bedarfsgerecht“ zulässig sei, spreche, dass mit der WGG-Novelle 2016 die bisherige Begründungspflicht für die Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags abgeschafft worden sei. Die Bauvereinigung könne nun, anders als es bis 31. 12. 2015 in § 14d Abs 4 WGG vorgeschrieben gewesen sei, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorschreiben, ohne Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben. Folgte man der Ansicht Rosifikas, wäre eine umfassende Prüfung nicht nur in den besonderen Verfahren nach § 14 Abs 2 WGG, § 14 Abs 2a WGG oder § 14 Abs 2c WGG möglich, sondern in jedem Fall, in dem ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werde. Die Festsetzung eines betragsmäßigen Höchstausmaßes, verbunden mit einer Erhöhungsmöglichkeit durch gerichtliche Entscheidung oder durch Vereinbarung mit gerichtlicher Kontrolle, diene aber offensichtlich der Vereinfachung, und zwar dadurch, dass eben bis zum gesetzlichen Höchstausmaß eine gerichtliche Kontrolle nur aus Anlass der Rückforderung nicht verbrauchter Beträge stattfinde. Außerdem wäre die ausdrückliche Regelung einer Überprüfungsmöglichkeit nach § 14 Abs 2c WGG überflüssig, wenn diese Möglichkeit ohnehin schon nach allgemeinen Regeln bestünde. Vorschreibungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags könnten daher nur auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Höchstbeträgen und die Einhaltung der formellen Erfordernisse überprüft werden.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil es zum neuen Recht an Rechtsprechung zu diesen in der Literatur unterschiedlich gelösten Problemen fehle.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluss dahin abzuändern, dass dem Antrag auf Neufestsetzung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags stattgegeben und ausgesprochen werde, dass die Vorschreibung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nicht der gesetzlichen Regelung entspreche. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1.1. Das Mietverhältnis unterliegt – unstrittig – dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und dessen Entgeltbestimmungen. Nach § 14 Abs 1 WGG ist das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums unter Bedachtnahme auf § 13 WGG nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 WGG zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen

– insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben.

1.2. Bei der Berechnung des angemessenen Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums darf (auch) ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG angerechnet werden. Mit dem Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, BGBl I Nr 157/2015 (in der Folge kurz: Novelle 2016), erfuhr der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG eine Neuordnung.

1.3. Nach § 14d WGG idGF der Novelle 2016 hat die Bauvereinigung im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat (§ 14d Abs 1 Satz 1 WGG). Die formellen Erfordernisse für die Vorschreibung und die Verpflichtung zur Bekanntgabe von Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten EVB zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind mit der Novelle 2016 entfallen.

1.4. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das

Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von 0,50 EUR nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 2 EUR nicht übersteigen. Die Beträge erhöhen bzw vermindern sich – erstmals am 1. 4. 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt (§ 14d Abs 2 WGG).

1.5. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 14d WGG sind zulässig (§ 14 Abs 2 letzter Satz WGG). An schriftliche Vereinbarungen über eine angemessene Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 14d WGG zur anteiligen Deckung der öffentlich geförderten Kosten 1. thermisch-/energetischer Sanierungsmaßnahmen und 2. behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit sind alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten dann gebunden, wenn – nach Vorlage einer Stellungnahme eines Sachverständigen, etwa der Förderstelle über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen – mindestens drei Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, zustimmen. Die Kosten der Arbeiten, Höhe und Ausmaß der Förderung, die vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die diesen gewidmeten Beträge, die Dauer der Erhöhung (Beginn und Ende) sowie das genaue Ausmaß der Erhöhung sind anzuführen (§ 14 Abs 2b WGG). Eine Erhöhung gemäß § 14 Abs 2b WGG darf, unter Berücksichtigung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und der diesen gewidmeten Beträge, das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen. Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 MRG) zu entscheiden, ob die Erhöhung den Voraussetzungen gemäß § 14 Abs 2b WGG entspricht (§ 14 Abs 2c WGG).

1.6. Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zwanzig Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (§ 1000 ABGB) zurückzuerstatten. Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (samt Verzinsung) ist der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter oder Nutzungsberechtigter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstands ist (§ 14d Abs 2 Satz 1 WGG).

2.1. Gegenstand des Außerstreitverfahrens nach § 22 Abs 1 Z 11 WGG sind die Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und dessen Rückzahlung (§ 14d WGG). Bis zur Novellierung des § 22 WGG durch das 1. Wohnrechtsänderungsgesetz (1. WÄG), BGBl Nr 340/1987, waren die in diesem Zusammenhang in das Außerstreitverfahren verwiesenen Tatbestände noch mit „Entscheidung über die Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und seine Rückzahlung sowie die Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 14d)“ umschrieben (§ 22 Abs 1 Z 7 WGG idFd BGBl Nr 559/1985). Auch die mittlerweile durch den Begriff „Richtigkeit“ ersetzte „Angemessenheit“ bedeutete im gegebenen Zusammenhang Zulässigkeit bzw Rechtmäßigkeit der Höhe des Entgelts (Korinek/Aicher/Funk/Scherz/Wieser, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Kommentar und Handbuch, Anm 10b zu § 22; vgl RIS-Justiz RS0118030).

2.2. Nach der Rechtsprechung beruht die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gemäß § 14d WGG auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters; sie liegt im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten. Die primäre Beurteilung dieser objektiv bezogenen Voraussetzungen soll zunächst dem Vermieter überlassen sein; dieser hat jedoch die Folgen einer (bewussten oder unbewussten) Fehleinschätzung des Erhaltungszustands des Gebäudes insofern gegen sich gelten zu lassen, als er in diesem Fall verpflichtet ist, die eingehobenen Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung dem Mieter zurückzuerstatten (5 Ob 71/88 = RIS-Justiz RS0070577 [T2]; vgl Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 14d Rz 6f).

2.3. Seiner normativen Ausgestaltung nach gestattet § 14d Abs 1 WGG der Bauvereinigung demnach die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in dem in § 14d Abs 2 WGG beschriebenen Ausmaß zu einem

bestimmten Zweck, ohne zu verlangen, dass die tatsächliche Verwendung der einzuhebenden Mittel schon im Zeitpunkt der Einhebung für konkrete Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten feststehen muss (5 Ob 71/88). Es besteht also keine Verpflichtung zur (technischen und kaufmännischen) Offenlegung der Notwendigkeit und/oder Preisangemessenheit beabsichtigter Arbeiten aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen. Außerhalb der Prüfung eines Rückforderungsanspruchs wegen nicht (ordnungsgemäßer) Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge kann die „Richtigkeit“ des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags iSd § 22 Abs 1 Z 11 WGG daher nur an der Einhaltung der Bestimmungen des § 14d Abs 2 WGG über die gesetzlichen Höchstgrenzen gemessen werden (vgl Würth/Zingher, WohnR 2000, Anm 8 zu § 14d WGG; Puhr, Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im WGG, immolex 2015, 111 [113f]). Das Gericht kann in diesem Verfahren insbesondere nicht prüfen, ob beabsichtigte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig oder nützlich sind und ob deren voraussichtlichen Kosten die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in der vorgeschriebenen Höhe rechtfertigen (5 Ob 71/88; Korinek/Aicher/Funk/Scherz/Wieser aaO Anm 10b zu § 22). Die Zweckmäßigkeit und Preisangemessenheit der Kosten können vielmehr nur Vorfrage der – ebenfalls im Außerstreitverfahren nach § 22 Abs 1 Z 11 WGG geltend zu machenden – Rückforderung sein wie die beabsichtigte oder erfolgte Verwendung der EVB (vgl Kulhanek in Illredits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar² § 22 WGG Rz 31). Genauso bleibt es einem allfälligen späteren Verfahren zur Geltendmachung eines Rückforderungsanspruchs vorbehalten, die Frage zu klären, ob in der Jahresabrechnung ausgewiesene Ausgaben tatsächlich der Finanzierung einer Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit dienten (5 Ob 2420/96k; RIS-Justiz RS0107478).

3.1. Dieser in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Auffassung ist zuletzt Rosifka (Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags sowie Änderungen beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262) entgegen getreten. Seiner Ansicht nach könne auch ein innerhalb der Obergrenzen vorgeschriebener Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (teilweise) rechtswidrig sein, insbesondere weil er in einer nicht angemessenen Höhe vorgeschrieben werde. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sei seit dem 1. 1. 1994 Teil des Entgelts gemäß § 14 WGG. Dies sei insofern von Bedeutung, als die Entgeltbestandteile iSd § 14 Abs 1 Z 1 ff WGG nur dann verrechnet werden könnten, wenn sie grundsätzlich vereinbart worden seien, und nur insoweit sie einer Angemessenheitsprüfung Stand hielten. Dieses prinzipielle Angemessenheitsanfordernis ergebe sich aus dem Einleitungssatz des § 14 Abs 1 WGG sowie der Verfahrensnorm des § 22 Abs 1 Z 6 WGG (Anm: Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises [§ 15] und Entgelts [§ 13 Abs 4 bis 6 und § 14]), die pauschal auf § 14 WGG verweise, also alle in § 14 Abs 1 WGG genannten Entgeltbestandteile meine. Wesentlich für die Beurteilung, ob der verlangte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag „angemessen“ sei, scheine die in § 14d Abs 1 WGG weiterhin enthaltene Formulierung, wonach die Bauvereinigung den EVB „im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten, sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten“ einzuheben habe. Das Gesetz stelle also auf die erkennbaren und notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten und nützlichen Verbesserungsarbeiten ab. Bei der Beurteilung, ob ein konkret eingehobener EVB in seiner Höhe angemessen sei, habe zusätzlich einzufließen, dass der gesetzliche Verwendungszeitraum verdoppelt worden sei, wodurch eine Bauvereinigung bis zu 20 Jahre Zeit habe, für die geplanten/notwendigen Arbeiten anzusparen, und insgesamt 40 Jahre, diese zu refinanzieren. Schließlich seien auch die in § 23 Abs 1 WGG normierten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit bei der Beurteilung der Angemessenheit des vereinbarten Preises oder Entgelts heranzuziehen. In der Zusammenschau der entsprechenden Bestimmungen müsse man daher zum Ergebnis kommen, dass die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach den Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in nur angemessener Höhe und daher nur „bedarfsgerecht“ zulässig sei, entsprechend der erkennbar notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten und der geplanten Verbesserungsarbeiten, unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten dieser Maßnahmen, bezogen auf einen angemessenen Anspar- bzw Verteilungszeitraum der (Re-)Finanzierung der Aufwendungen, sowie unter Berücksichtigung des schon vorhandenen Saldos der (noch) nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und auch der übrigen dem EVB zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge. Unterziehe also ein Mieter die Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags mittels Antrag iSd § 22 Abs 1 Z 6 iVm § 14 Abs 1 Z 5 WGG einer gerichtlichen Angemessenheitsprüfung, wären im Verfahren alle soeben beschriebenen Parameter zu prüfen. Dabei könnte das Gericht etwa auch zum Ergebnis kommen, dass eine Bauvereinigung selbst bei einem unter der gesetzlichen Höchstgrenze des § 14d Abs 2 WGG vorgeschriebenen EVB das gesetzliche zulässige angemessene Entgeltausmaß in einem bestimmten Ausmaß verletze.

3.2. Die Argumentation, der EVB sei seit dem 1. 1. 1994 ausdrücklich ein Entgeltbestandteil iSd § 14 Abs 1 Z 1 ff WGG und müsse als solcher gemäß dem aus dem Einleitungssatz des § 14 Abs 1 WGG und der Verfahrensnorm des § 22 Abs 1 Z 6 WGG abzuleitenden prinzipiellen Erfordernis einer Angemessenheitsprüfung Stand halten, nimmt nicht Bedacht darauf, dass unter Angemessenheit im Zusammenhang mit wohnrechtlichen Entgeltbestimmungen in der Regel die Zulässigkeit bzw Rechtmäßigkeit der Höhe des Entgelts zu verstehen ist und die für die Vorschreibung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einschlägige Verweisungsnorm des § 22 Abs 1 Z 11 WGG in diesem Sinne eben nicht (mehr) von deren Angemessenheit, sondern von deren Richtigkeit spricht. Auch die in § 14d Abs 1 WGG unverändert enthaltene Formulierung, die Bauvereinigung habe die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge „im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten, sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten“ einzuheben, hat die Rechtsprechung aufgrund der normativen Ausgestaltung des § 14d Abs 1 WGG zu Recht (bloß) als Bekanntgabe des Grundes für diese Regelung und nicht als Beurteilungsrahmen für eine gerichtliche Angemessenheitsprüfung verstanden (5 Ob 71/88).

3.3. Dazu kommt, dass der Gesetzgeber ungeachtet der zahlreichen Novellierungen des WGG seitdem Bekanntwerden der Entscheidung 5 Ob 71/88 (wobl 1989/5; MietSlg 40.713/25) offenbar keinen Anlass für eine zu dieser Rechtsprechung gegenteiligen Klarstellung gesehen hat; auch nicht im Zuge der erheblichen Neuordnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 14d WGG durch die Novelle 2016. Wie schon das Rekursgericht zutreffend aufgezeigt hat, spricht vielmehr auch gerade diese Neuordnung für die Richtigkeit der herrschenden Auffassung, dass die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gemäß § 14d WGG nach dem gesetzgeberischen Willen auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters beruht und deren Richtigkeit iSd § 22 Abs 1 Z 11 WGG daher nur an der Einhaltung der Bestimmungen des § 14d Abs 2 WGG über die gesetzlichen Höchstgrenzen gemessen werden kann. Mit der Novelle 2016 sind nämlich die formellen Erfordernisse für die Vorschreibung und die Verpflichtung zur Bekanntgabe von Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten entfallen. Die Bauvereinigung kann nun, anders als es bis 31. 12. 2015 in § 14d Abs 4 WGG vorgeschrieben war, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einheben, ohne Art, Umfang und Kostenschätzungen der zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben. Losgelöst von der von Rosifka aufgeworfenen Frage der Relevanz der (nach wie vor bestehenden) allgemeinen Bekanntgabepflicht bei Änderungen der Entgeltvorschreibung nach § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG ist diese Vereinfachung offenbar Ausdruck des normativen Konzepts des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach § 14d WGG, nämlich eigenverantwortliche Vorschreibung bis zu einem gesetzlichen Höchstbetrag und gerichtliche Kontrolle der Notwendigkeit der Einhebung und Zweckmäßigkeit ihrer Verwendung erst aus Anlass der Prüfung eines allfälligen Rückforderungsanspruchs.

3.4. Der Oberste Gerichtshof sieht daher auch nach neuerlicher Prüfung keinen Grund, von seiner seit der Entscheidung 5 Ob 71/88 vertretenen Auffassung abzugehen.

4.1. Eine Rechtswidrigkeit der Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags kann sich daher (nur) aus der Überschreitung der gesetzlich zulässigen Obergrenze ergeben.

4.2. Die Berechnung dieses gesetzlichen Höchstbetrags regelt § 14d Abs 2 WGG. Wie schon das Rekursgericht vollkommen zutreffend dargestellt hat, legt § 14d Abs 2 WGG idFd Novelle 2016 vom Zurückliegen des Erstbezugs abhängige Obergrenzen fest. Für die ersten 5 Jahre beträgt der Höchstbetrag 0,50 EUR pro m²; für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums beträgt die Höchstgrenze jeweils 12 % von diesem Ausgangsbetrag gerechnet mehr, bis der absolute Höchstbetrag von 2 EUR pro m² erreicht ist. Diese Berechnung der jeweils maßgeblichen gesetzlichen Obergrenze geht – entgegen der Auffassung der Revisionsrekurswerberin – stets vom gesetzlichen Ausgangsbetrag von 0,50 EUR pro m² aus und nicht von einem Betrag, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Erstbezug; erstmalige Vorschreibung; erstmalige Erhöhung) tatsächlich vorgeschrieben oder vereinbart war. Ab dem 30. Jahr nach dem Erstbezug ist der höchstzulässige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag daher – ohne eventuelle Erhöhungen gemäß § 14 Abs 2, 2a, 2b, 2c WGG – mit 2 EUR pro m² begrenzt (Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, aaO WGG § 14d Rz 6 f; Rosifka, aaO Seite 262 f).

4.3. Im Hinblick auf den Erstbezug im Jahr 1958, beträgt der höchstzulässige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag hier 2 EUR pro m². Diesen absoluten Grenzbetrag hat die Antragsgegnerin mit ihrer Vorschreibung nicht überschritten.

5.1. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin kommt daher keine Berechtigung zu.

5.2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

Textnummer

E121266

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00237.171.0313.000

Im RIS seit

03.05.2018

Zuletzt aktualisiert am

15.01.2019

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