

TE OGH 2018/6/12 5Ob18/18k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.06.2018

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 des Antragstellers R***** Z*****, vertreten durch Mag. Daniel Sallrigler, Rechtsanwalt in Linz, gegen die Antragsgegner/innen 1. E*****gesellschaft mbH *****, vertreten durch die Hengstschläger Lindner Rechtsanwälte GmbH in Linz, 2. A***** B*****, 3. G***** L*****, 4. H***** W*****, 5. P***** M*****, 6. E***** G*****, 7. E***** R*****, 8. K***** S*****, 9. E***** G*****, 10. F***** H*****, 11. N***** W*****, 12. N***** S*****, wegen § 22 Abs 1 Z 10 und 11 WGG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 23. Oktober 2017, GZ 14 R 73/17d-23, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Linz vom 22. Februar 2017, GZ 16 Msch 9/16x-15, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, der Erstantragsgegnerin die mit 418,78 EUR (darin 69,80 USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist aufgrund des Mietvertrags vom 27. September 1977 Mieter der im Erdgeschoss eines Hauses gelegenen Wohnung. Die Erstantragsgegnerin ist eine Gemeinnützige Bauvereinigung und Vermieterin dieser Wohnung. Die anderen Antragsgegner sind die weiteren Mieter dieses Hauses.

Im Jahr 2013 ließ die Erstantragsgegnerin nachträglich eine Liftanlage im Haus errichten. Die Zustimmung der Mieter hat sie dafür nicht eingeholt, sie hat unter ihren Mietern auch keine Abstimmung durchgeführt. Mit Schreiben vom 23. 5. 2012 informierte die Erstantragsgegnerin die Mieter, so auch den Antragsteller, dass nachträglich ein Lift an das Gebäude angebaut werde und es daher zu einer Erhöhung des rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags sowie zur Vorschreibung einer Aufzugskostenumlage kommen werde, die auch von den Mietern der Erdgeschosswohnungen zu leisten seien. Weder widersprachen zumindest ein Viertel der Mieter dem Liftanbau, nach kam es zu einer Vereinbarung der Erstantragsgegnerin mit allen Mietern, ebensowenig zu einer Vereinbarung aller Mieter untereinander, dass Mieter von Erdgeschosswohnungen abweichend von der Kostenaufteilung nach anteiliger Nutzfläche von den Kosten für den Betrieb der Liftanlage ganz oder teilweise ausgenommen werden sollen, sei es hinsichtlich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, sei es hinsichtlich des Beitrags zur Betriebskostenumlage.

Beginnend mit 1. September 2013, als der Lift im Bau, aber noch nicht betriebsbereit war, schrieb die Erstantragsgegnerin den Mietern (und so auch dem Antragsteller) einen um netto 0,37 EUR auf netto 1,17 EUR pro Quadratmeter und Monat erhöhten „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag rückzahlbar“ – auf die Dauer von 15 Jahren – vor. Mit Inbetriebnahme des Liftes am 1. Dezember 2013 schrieb die Erstantragsgegnerin dem Antragsteller eine Betriebskostenumlage für den Lift („Aufzug Stiege 2“) in Höhe von netto 22,28 EUR vor. Die Höhe dieser Vorschreibungen ist seither unverändert.

Der Antragsteller begehrte 1. die Feststellung, dass die Erstantragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags rückzahlbar in der Höhe von 0,37 EUR netto je Quadratmeter und Monat seit 1. September 2013 das für den Bestandgegenstand angemessene Entgelt im Sinne der §§ 13 und 14 WGG überschritten habe, 2. die Feststellung des Anteils des Antragstellers an den Betriebskosten bzw an den besonderen Aufwendungen des Hauses und die Feststellung, dass und in welchem Ausmaß durch die Vorschreibung zur Abdeckung der laufenden Kosten für „Aufzug Stiege 2“ in Höhe von 0,25 EUR pro Quadratmeter und Monat seit 1. Dezember 2013 das zulässige Ausmaß des Anteils des Antragstellers an den Gesamtkosten des Hauses überschritten worden sei, weil die Vorschreibung anteiliger Betriebskosten für die Liftanlage an den Antragsteller seit 1. Dezember 2013 zu Unrecht erfolgt sei, und 3. die Verpflichtung der Erstantragsgegnerin, dem Antragsteller die jeweiligen Überschreibungsbeträge zurückzuerstatten.

Das Erstgericht wies den Antrag ab.

Die Erstantragsgegnerin habe mit dem nachträglichen Liftanbau eine nützliche Verbesserung iSd § 14b Abs 2 Z 2 WGG in der Fassung vor der WGG-Nov 2016 vorgenommen und auch vornehmen dürfen. Einer schriftlichen Einigung zwischen der Bauvereinigung und der Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten bedürfe es nicht.

Die von der Erstantragsgegnerin errichtete Aufzugsanlage sei eine Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 Abs 1 MRG. Der Gesetzestext des WGG sehe anders als das MRG mit den §§ 17 Abs 1 und 24 Abs 1 und das WEG 2002 mit § 32 Abs 2 und 5 keine Möglichkeit vor, einen Mieter, dem die objektive Nutzungsmöglichkeit fehle oder deutlich hinter der anderen Mieter zurückbleibe, von den Kosten für eine solche Gemeinschaftsanlage ganz oder teilweise auszunehmen. Eine Analogie komme nicht in Frage, weil hier keine ungewollte Gesetzeslücke vorliege. § 20 WGG stelle klar, welche Normen des WGG welche Bestimmungen des MRG verdrängen. In § 20 Abs 1 Z 1 lit a WGG sei der Verteilungsgrundsatz des § 24 Abs 1 MRG ausdrücklich ausgeschlossen. Der daher auch für die Kosten von Gemeinschaftsanlagen maßgebliche Aufteilungsschlüssel gemäß § 16 WGG enthalte keine mit der Bestimmung des § 24 Abs 1 MRG vergleichbare Regelung. Grundsätzlich seien daher alle Kosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, ohne Rücksicht auf die objektive Nutzungsmöglichkeit des Mieters. Einer Zustimmung des Antragstellers habe es dafür nicht bedurft. Nicht Vereinbarung, sondern das Gesetz, nämlich das WGG, sei die Rechtsgrundlage, aufgrund welcher die Erstantragsgegnerin berechtigt (gewesen) sei, den Antragsteller mit den Kosten der nachträglich errichteten Liftanlage zu belasten. Nur bei Vorliegen einer entsprechenden zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern schriftlich getroffenen Vereinbarung iSd § 16 Abs 6 WGG wäre es der Erstantragsgegnerin erlaubt, die Liftkosten gegenüber dem Antragsteller und den übrigen Erdgeschosswohnungsmietern anders als nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen. Eine solche Vereinbarung gebe es hier aber nicht.

§ 14d WGG gestatte einer Bauvereinigung, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im gesetzlich beschriebenen Ausmaß zu einem bestimmten Zweck zu verlangen, ohne dass die tatsächliche Verwendung der einzuhebenden Mittel zum Zeitpunkt der Einhebung feststehen müsse. Es handle sich hierbei um eine eigenverantwortliche Entscheidung des Vermieters. Wären die Mieter mit der Einhebung eines erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nicht einverstanden gewesen, hätte die Vorschreibung unter gewissen Voraussetzungen von mindestens einem Viertel der Mieter binnen zwei Monaten nach Erhalt des Erhöhungsbegehrens bekämpft werden können. Diese Frist sei hier längst verstrichen. Der von der Erstantragsgegnerin vorgeschriebene erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Höhe von nun 1,17 EUR je Quadratmeter und Monat (die 0,37 EUR für den Lift inkludiert) übersteige die gesetzlich festgelegte maximale Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nicht. Dessen Vorschreibung sei daher nicht zu beanstanden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge.

Der von der Liegenschaftseigentümerin errichtete Aufzug sei eine Gemeinschaftsanlage im Sinne der §§ 3 Abs 2 Z 3, 24 Abs 1 MRG. Eine derartige Anlage, die schon aufgrund ihrer Art der gemeinsamen Benützung der Bewohner des

Hauses, wenn schon nicht aller, dann einer einheitlichen Gruppe, zu dienen bestimmt sei, wäre nur dann keine Gemeinschaftsanlage, wenn einzelnen Mietern das Recht eingeräumt worden sei, die Benützung der Anlage durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebs hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen. Nur die Existenz einer solchen sogenannten „Aufzugs- oder Liftgemeinschaft“ würde hier der Annahme des Bestehens einer Gemeinschaftsanlage entgegenstehen. Derartige Sondernutzungsrechte seien hier nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen aber nicht eingeräumt.

Die Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen, wie etwa von Personenaufzügen, sei in § 14b Abs 2 Z 2 WGG in der Fassung vor der WGG-Novelle 2016 als nützliche Verbesserung definiert. Der klare Gesetzeswortlaut lege also fest, dass der Einbau und die Kostenbeteiligung an der Liftanlage nicht einer Vereinbarung – welche unstrittig nicht gegeben sei – bedürfe. Die Erstantragsgegnerin habe also die im Sinn des Gesetzes nützliche Verbesserungsarbeit „Liftanbau“ durchführen dürfen, das Fehlen einer Vereinbarung ändere daran nichts. Nicht eine Vereinbarung, sondern das WGG selbst stelle nämlich die Rechtsgrundlage dar, aufgrund welcher die Erstantragsgegnerin berechtigt sei, die Kosten der Liftanlage auch gegenüber dem Antragsteller zu verrechnen.

Der in § 16 WGG geregelte allgemeine Verteilungsschlüssel für alle Kosten des Hauses bzw der Baulichkeit sehe die Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen vor, und zwar unabhängig davon, ob eine objektive Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Mieters vorgesehen sei. Das Kostendeckungsprinzip des § 16 WGG solle sicherstellen, dass der Bauvereinigung die Kostendeckung ermöglicht werde. Mögliche Abweichungen vom Aufteilungsschlüssel gemäß § 16 WGG seien explizit in dessen Abs 5 und 6 aufgezählt. Dabei könne gemäß § 16 Abs 6 WGG der Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Anlagen, wie etwa auch Liftanlagen (vgl § 24 Abs 2 MRG), nur durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern geändert werden. Ein Verweis auf den abweichenden Verteilungsgrundsatz des § 24 Abs 1 MRG existiere im WGG nicht, im Gegenteil: § 20 Abs 1 Z 1 lit a WGG normiere ausdrücklich, dass die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs 1 MRG gerade nicht anzuwenden seien. Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des § 16 WGG durch das 3. WÄG sei der von der Judikatur hergestellte Gleichklang zwischen den möglichen Aufteilungsschlüsseln für Bewirtschaftungskosten in MRG und WGG verloren gegangen und § 16 WGG nF sei noch strikter im Sinn einer taxativen Aufzählung möglicher Abweichungen gefasst. Zudem sehe auch § 14 Abs 1 WGG idF des 3. WÄG nicht mehr die in der früheren Fassung normierte Möglichkeit vor, bei einzelnen Betriebskostenarten die Berechnung nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen. Deswegen (und wegen der klaren Textierung des § 20 Abs 1 Z 1 lit a WGG) scheide die vom Rekurswerber angestrebte analoge Anwendung des § 24 Abs 1 MRG aus.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zu den hier relevanten Rechtsfragen, ob im Anwendungsbereich des WGG im Falle der nachträglichen Lifterrichtung die Vorschreibung eines erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und/oder Betriebskostenanteils der Zustimmung des Mieters bedarf und ob die nach der Rechtsprechung zu § 24 MRG im Fall „inhaltsleerer Rechte“ gebotene Ausnahme einzelner Mieter von den Kosten der Gemeinschaftsanlagen auch im Anwendungsbereich des WGG gilt, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluss dahin abzuändern, dass dem Antrag stattgegeben werde. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Erstantragsgegnerin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben. Die weiteren Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

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. Bei der Berechnung des angemessenen Entgelts dürfen (unter anderem) ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG (§ 14 Abs 1 Z 5 WGG) und ein Betrag zur Deckung der sonstigen

Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben (§ 14 Abs 1 Z 7 WGG) angerechnet werden. Gegenstand dieses Verfahrens ist die Prüfung der Zulässigkeit der Überwälzung des Anteils an den besonderen Aufwendungen für einen nachträglichen Liftanbau auf den Antragsteller (§ 22 Abs 1 Z 10 iVm § 14 Abs 1 WGG, § 16 WGG und § 24 MRG) und die Richtigkeit der mit der Begründung des nachträglichen Liftanbaus vorgeschriebenen Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (§ 22 Abs 1 Z 11 WGG iVm § 14d WGG).

2. Gemeinschaftsanlagen sind grundsätzlich Anlagen, die schon aufgrund ihrer Art der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses, wenn schon nicht aller, dann einer einheitlichen Gruppe, zu dienen bestimmt sind (5 Ob 83/15i; RIS-Justiz RS0070297). Dass eine Anlage geeignet ist, allen Mietgegenständen im Haus zu dienen, ist nicht Voraussetzung (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht MRG²³ § 24 Rz 2). Die fehlende Nutzbarkeit durch einzelne Mieter ist vielmehr nach neuerer Rechtsprechung zum MRG und WEG vor allem im Zusammenhang mit der Kostenbeteiligung an Gemeinschaftsanlagen relevant (5 Ob 216/15y; RIS-Justiz RS0083193, RS0083101 [T4], RS0083087 [T8], RS0109557 [T4]). An der Qualifikation einer Anlage als Gemeinschaftsanlage im Sinne der §§ 3 Abs 2 Z 3, 24 Abs 1 MRG bzw als gemeinschaftliche Anlage iSd § 14 Abs 1 Z 7 WGG ändert dieser Umstand nichts.

3. Entgegen der Auffassung des Revisionsrekurswerbers setzt die Qualifikation einer Anlage als Gemeinschaftsanlage keine ausdrückliche vertragliche Einräumung des Nutzungsrechts voraus. In dem hier vorliegenden Fall einer nachträglich errichteten Aufzugsanlage kommt es daher nicht darauf an, ob in den bestehenden Mietverträgen bereits eine Option auf dessen Benützung vereinbart wurde. Eine derartige Anlage ist vielmehr nur dann keine Gemeinschaftsanlage, wenn einzelnen Mietern das ausschließliche Recht eingeräumt wurde, die Benützung der Anlage durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebs hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen (5 Ob 83/15i; RIS-Justiz RS0070297; vgl auch RS0069988). Die Existenz einer sogenannten „Aufzugs- oder Liftgemeinschaft“ stünde der Annahme des Bestehens einer Gemeinschaftsanlage also entgegen (RIS-Justiz RS0097525 [T2]). Eine solche entsteht aber nur durch die Vereinbarung, dass nur bestimmten Mietern, die sich in der Regel an den Errichtungskosten beteiligt haben, die Sondernutzung am Aufzug zusteht und weiteren Mietern nur zu bestimmten Bedingungen ein Benützungsrecht eingeräumt werden darf (RIS-Justiz RS0101592 [T6], RS0097525 [T4]). Es kommt dabei also nur darauf an, ob nach der zugrundeliegenden Sondernutzungsvereinbarung der Vermieter oder nur die zur Sondernutzung berechtigten Mieter berechtigt sind, anderen die Benützung unter gewissen Voraussetzungen einzuräumen (5 Ob 83/15i; RIS-Justiz RS0097525 [T3]). Ein derartiges Sondernutzungsrecht besteht hier nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen nicht.

4. Nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG darf bei der Berechnung des angemessenen Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung ein Betrag zur Deckung der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen angerechnet werden. Auf diese Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen finden die Bestimmungen der §§ 21, 23 und 24 MRG (mit Ausnahme der Verteilungsgrundsätze) voll Anwendung (§ 20 Abs 1 Z 1 lit a und b WGG; 5 Ob 138/17f; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 14 Rz 18). Es ist zwar richtig, dass § 14 Abs 1 WGG das „Soll-Entgelt“ im Sinn des Kostendeckungsprinzips, aber keinen gesetzlichen Mietzins in dem Sinn normiert, dass die danach errechneten Beträge ohne Rücksicht auf eine bestehende Vereinbarung zwischen der Gemeinnützigen Bauvereinigung und den Mietern eingehoben werden könnten. Als Basis einer Entgeltzahlungsverpflichtung muss die Bestimmung des § 14 WGG vielmehr – zumindest konkludent iSd § 863 ABGB – vereinbart werden (RIS-Justiz RS0083344 [T2, T3]). Die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen nach § 14 Abs 1 WGG können jedoch auch ohne Vereinbarung eingehoben werden, weil für sie § 21 Abs 3–5 MRG unmittelbar anzuwenden ist (§ 20 Abs 1 Z 1 WGG; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer aaO § 14 Rz 2).

5. Das WGG gibt in § 16 Abs 1 die Aufteilung sämtlicher Kosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hierzu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses vor. Im vorliegenden Fall wurde die Baulichkeit allerdings bereits vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 (mit 1. 1. 1980) erstmals bezogen. Gemäß der Übergangsbestimmung des § 39 Abs 8 Z 1 WGG 1979 gilt für Verträge die solche Baulichkeiten betreffen, § 16 Abs 1 WGG über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen nicht (vgl 5 Ob 37/16a). Die in § 16 Abs 1 WGG normierte Aufteilung der Gesamtkosten des Hauses im Verhältnis der Nutzflächen findet hier daher keine Anwendung; die Aufteilung hat vielmehr im Sinne des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG 1940) und der

Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes (WG G DV 1940) zu erfolgen, sodass anstelle der „Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen“ die „Verhältnismäßigkeit nach Wohnflächen“ maßgeblich ist (RIS-Justiz RS0083869; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer aaO § 16 WGG Rz 1).

6. Der in § 16 Abs 1 WGG vorgesehene Aufteilungsschlüssel gilt grundsätzlich für sämtliche Kosten des Hauses, also insbesondere auch für die Kosten des Betriebs gemeinschaftlicher Anlagen. Im MRG ist die Aufteilung solcher „besonderen Aufwendungen“ hingegen gesondert geregelt. Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstands aufgrund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebs dieser Anlage nach den Grundsätzen des § 17 MRG (§ 24 Abs 1 MRG). Nach der Rechtsprechung zu § 24 MRG kommt eine Überwälzung der Betriebskosten auf einen Mieter daher aus billigen Erwägungen dann nicht in Betracht, wenn der Mieter praktisch keine Möglichkeit hat, die Anlage zu benützen. Für die Beteiligung an den Betriebskosten eines Lifts kommt es daher auf die objektiv nachvollziehbare vernünftige Nutzungsmöglichkeit der Anlage an. Ein praktisch inhaltsleeres Recht, den Lift zu benützen, verpflichtet den Mieter nicht zur Beteiligung an den Betriebskosten dieser Gemeinschaftsanlage (RIS-Justiz RS0109557; Eggemeier-Schmolke/Schinnagl in GeKo Wohnrecht I § 24 MRG Rz 21; E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch MRG³ § 24 Rz 12).

7. Diese Rechtsprechung zu „inhaltsleeren Rechten“ ist mangels einer gesetzlichen Grundlage auf das WGG nicht übertragbar. Im Anwendungsbereich des WGG sind die in § 24 Abs 1 MRG normierten Verteilungsgrundsätze kraft der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung in § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG nicht anzuwenden. Das WGG selbst nimmt auf die objektive Benützungsmöglichkeit der Gemeinschaftsanlage im Allgemeinen nicht Bedacht. Lediglich im Falle einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten kann bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, die Aufteilung nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen (§ 16 Abs 6 WGG). Die in § 14 Abs 1 WGG idF vor dem 3. WÄG noch ausdrücklich vorgesehene allgemeine Möglichkeit der Berücksichtigung unterschiedlicher Benützungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsanlagen wurde zugleich mit dem Inkrafttreten des § 16 WGG idF des 3. WÄG, BGBl 1993/800, sogar eigens eliminiert. Der Oberste Gerichtshof hat dazu bereits ausgesprochen, dass mit dem Inkrafttreten des § 16 WGG idF des 3. WÄG der Gleichklang zwischen den möglichen Aufteilungsschlüsseln für Bewirtschaftungskosten in MRG und WGG verloren gegangen und § 16 WGG noch strikter im Sinne einer taxativen Aufzählung möglicher Abweichungen gefasst sei (5 Ob 135/14k mwN; RIS-Justiz RS0105705). Außer im Rahmen einer einvernehmlichen Vereinbarung gemäß § 16 Abs 5 WGG ist im WGG daher – anders als im MRG und WEG – die Befreiung von Liftkosten mangels Nutzungsmöglichkeit nicht möglich (Prader, Zum Problem der fehlenden Benützungsmöglichkeit von Gemeinschaftsanlagen im WGG, wobl 2004, 224; derselbe, immolex 2015, 312 [Anm zu 1 Ob 147/15x]). Entgegen der Behauptung des Revisionsrekurswerbers hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 1 Ob 147/15x diese Frage nicht gegenteilig beantwortet, sondern ausdrücklich offen gelassen.

8. Der Verteilungsschlüssel des § 16 WGG gilt für die „Gesamtkosten des Hauses“, also insbesondere auch für die Erhaltungs- und Verbesserungskosten. Auch in Bezug auf diese unterscheidet das WGG nicht zwischen nur einzelnen und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten „zugutekommenden“ Anlagen (Prader, Zum Problem der fehlenden Benützungsmöglichkeit von Gemeinschaftsanlagen im WGG, wobl 2004, 224). Es kommt daher auch in diesem Zusammenhang nicht darauf an, dass eine vernünftige faktische Nutzungsmöglichkeit besteht.

9. In Bezug auf die mit der Begründung des nachträglichen Liftanbaus vorgeschriebene Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags scheitert der Antrag aber schon aus einem anderen Grund. Gegenstand des Außerstreitverfahrens nach § 22 Abs 1 Z 11 WGG sind die Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und dessen Rückzahlung (§ 14d WGG). „Richtigkeit“ bedeutet im gegebenen Zusammenhang die Zulässigkeit bzw. Rechtmäßigkeit der Höhe (5 Ob 237/17i; RIS-Justiz RS0118030). Die Unzulässigkeit bzw. Rechtswidrigkeit der Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags kann sich (nur) aus der Überschreitung der gesetzlich zulässigen Obergrenze ergeben. Nicht zu prüfen ist daher, ob ein Aufwand im Verhältnis zum antragstellenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten als eine verrechenbare Erhaltungsmaßnahme oder Verbesserung zu qualifizieren ist (5 Ob 237/17i mwN). Die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gemäß § 14d WGG beruht nämlich 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 gemäß § 14d Abs 4 WGG verpflichtet ist, die eingehobenen Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung dem Mieter zurückzuerstatten. Außerhalb des 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. Daran hat auch die 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), Neuordnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 14d WGG nichts geändert (vgl 5 Ob 237/17i). Die hier im Hinblick auf den Erstbezug im Jahr 1977 höchstzulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (gemäß § 14d Abs 2 WGG idF vor der Novelle 2016 in der Höhe von 1,62 EUR bzw ab 1. 4. 2014 von 1,71 EUR und gemäß § 14d Abs 2 WGG idF ab 1. 7. 2016 in der Höhe von 2 EUR, jeweils je m² der Nutzfläche [Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer aaO WGG § 14d Rz 7]) hat die Erstantragsgegnerin mit ihrer Vorschreibung nicht überschritten.

10. Dem Revisionsrekurs des Antragstellers kommt daher keine Berechtigung zu.

11. Die Kostenentscheidung beruht auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, der im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Erstantragsgegnerin den Ersatz der Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzuerkennen. Die Bemessungsgrundlage dafür beträgt gemäß § 10 Z 3 lit b) sublit bb) RATG (nur) 2.500 EUR.

Textnummer

E122226

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00018.18K.0612.000

Im RIS seit

12.08.2018

Zuletzt aktualisiert am

16.01.2020

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at