

TE OGH 2020/5/4 5Ob49/20x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.05.2020

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 M*****, vertreten durch Mag. Werner Maierhofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin H***** e.U., *****, vertreten durch Biedermann und Belihart, Rechtsanwälte OG in Wien, sowie die weiteren Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, wegen §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Oktober 2019, GZ 39 R 131/19g-80, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 27. November 2019, GZ 39 R 131/19g-84, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 19. Februar 2019, GZ 9 Msch 12/16w-73, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung nunmehr zu lauten hat:

„Der Antrag des Antragstellers, der Antragsgegnerin unter Androhung einer angemessenen Geldstrafe aufzutragen, eine neue korrigierte Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2013 und 2014 vorzulegen und den dem Antragsteller bei richtiger Abrechnung zurückzubehaltenden Überschussbetrag festzustellen, wird abgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin binnen 14 Tagen deren mit 1.467,90 EUR (darin 243,32 EUR USt und 8 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz sowie deren mit 513,64 EUR (darin 58,24 EUR USt und 164 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens zu ersetzen.“

Der Antragsteller hat binnen 14 Tagen der Antragsgegnerin deren mit 664,78 EUR (darin 69,80 EUR USt und 246 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller war von November 2013 bis Jänner 2018 zu 84/1410 Anteilen Miteigentümer einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an einer Wohnung und einem PKW-Abstellplatz. Die Antragsgegnerin verwaltet die Liegenschaft. Im Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum vom 9. April 1999 (/C) haben die Vertragsparteien im Punkt VIII. vereinbart, „dass sämtliche, die gesamte Wohnhausanlage [...] betreffenden Aufwendungen von den Miteigentümern im Verhältnis der dem einzelnen Miteigentümer zukommenden Nutzfläche zur gesamten Nutzfläche, berechnet gemäß Entscheidung des Magistrats Wien, MA 50, vom 1. 4. 1996, sohin im Sinn

der §§ 17 und 21 ff MRG, zu tragen sind. Die in der Tabelle in der Spalte A genannten Miteigentümer erklären hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung im Grundbuch gemäß § 19 Abs 6 WEG“.

Gegenstand des Verfahrens sind die Jahresabrechnungen der Antragsgegnerin für 2013 und 2014, die auf einem Verteilungsschlüssel betreffend die Wohnung und den PKW-Abstellplatz des Antragstellers von 7,2812 % beruht. Diesem Verteilungsschlüssel liegt der im Wohnungseigentumsvertrag genannte Bescheid der Schlichtungsstelle vom 1. 4. 1996 zugrunde.

Der Antragsteller begehrte, der Antragsgegnerin aufzutragen, für die Jahre 2013 und 2014 eine richtige Betriebskostenabrechnung vorzulegen. Die Abrechnung basiere auf einem unrichtigen, weil veralteten Nutzflächenschlüssel, was der Antragsgegnerin bekannt sei. Für die top 15 des Antragstellers gehe sie von einer Fläche von 52,58 m² statt 39,06 m² aus.

Die Antragsgegnerin stellte außer Streit, liegenschaftsbezogene Aufwendungen nach den Nutzflächen entsprechend der Schlichtungsstellenentscheidung vom 1. 4. 1996 abzurechnen. Diesen Verteilungsschlüssel hätten sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft schriftlich vereinbart. Daran sei die Antragsgegnerin als Hausverwaltung gebunden. Selbst wenn es zu Nutzflächenänderungen einzelner Objekte gekommen sei, ändere dies nichts am rechtswirksam vereinbarten Aufteilungsschlüssel. Solange es zu keiner gerichtlichen Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels komme, seien unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bei Erstellung der Abrechnung nicht zu berücksichtigen.

Die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer beteiligten sich am Verfahren nicht.

Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin, binnen acht Wochen sämtlichen Wohnungseigentümern der Liegenschaft eine Abrechnung für die Jahre 2013 und 2014 zu übermitteln, wobei dieser die im Spruch des erstinstanzlichen Sachbeschlusses konkret genannten aktuellen Nutzflächen zugrunde zu legen seien, für das Objekt des Antragstellers daher ein Anteil von 5,9185 % der Gesamtnutzfläche. Es stellte aufgrund eines Vermessungsgutachtens die Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte im Detail fest und vertrat rechtlich die Auffassung, die Abrechnung sei nur dann richtig, wenn deren Ergebnis entsprechend dem für die Liegenschaft geltenden Verteilungsschlüssel richtig verteilt sei. Hier hätten die Mit- und Wohnungseigentümer wirksam einen vom Gesetz abweichenden Verteilungsschlüssel, nämlich die Aufteilung im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten iSd § 17 MRG vereinbart. Der Verweis auf § 17 MRG stelle klar, dass die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen und Änderungen sofort zu berücksichtigen seien.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge. Es teilte die Rechtsauffassung des Erstgerichts. Zwar sei im Fall eines gesetzlichen Schriftformgebots die ergänzende Auslegung von Urkunden durch den Formzweck beschränkt, auf den Willen der vertragsschließenden Parteien komme es nicht an. Hier hätten sich die Mit- und Wohnungseigentümer aber für die Abrechnung der Liegenschaftsaufwendungen der Bestimmung des § 17 MRG unterworfen, sodass Veränderungen der Nutzfläche sofort zu berücksichtigen seien. Die Bezugnahme auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 1. 4. 1996 sei unbeachtlich und lasse nur darauf schließen, dass die darin festgelegten Nutzflächen bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags den tatsächlichen Verhältnissen entsprochen hätten. Wann die Antragsgegnerin von baulichen Änderungen erfahren habe und ob die Wohnungseigentümer diese der Verwaltung gegenüber angezeigt hätten, sei rechtlich irrelevant. Eine allfällige Weisung einiger Wohnungseigentümer, keinen von der Schlichtungsstellenentscheidung abweichenden Verteilungsschlüssel zu berücksichtigen, sei mangels Einstimmigkeit keine Beschlussfassung iSd § 32 Abs 2 WEG.

Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, zur Frage, inwieweit im Fall der Vereinbarung der Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach Nutzflächen gemäß § 32 Abs 2 WEG eine unbeachtete Änderung der Nutzflächen zur Unrichtigkeit der Abrechnung führe, liege keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Dagegen wendet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, die eine Abänderung im Sinn der Abweisung der Anträge des Antragstellers anstrebt, hilfsweise einen Aufhebungsantrag stellt.

Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen der Korrektur im Einzelfall bedarf. Er

ist daher auch berechtigt.

1. Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass eine richtige Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (vgl RIS-Justiz RS0117889) den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen zu entsprechen hat (§ Ob 11/14z mwN). Da sich die formellen und inhaltlichen Anforderungen an die Abrechnung aus dem Zweck der Abrechnungspflicht ergeben (RS0070610), muss die Abrechnung so gestaltet sein, dass der Wohnungseigentümer ihr auch entnehmen kann, ob die Aufteilungsgrundsätze des § 32 Abs 1 WEG 2002 (§ 19 Abs 1 WEG 1975) – bzw sollten derartige vereinbart sein – die des § 32 Abs 2 WEG 2002 (§ 19 Abs 2 WEG 1975) beachtet wurden (5 Ob 11/14z).

2. Nach § 32 Abs 1 WEG 2002 sind wie schon zuvor (und hier maßgeblich) nach § 19 Abs 1 WEG 1975 idF des 3. WÄG die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern an sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Nur dann, wenn eine Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG 2002 (bzw § 19 Abs 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG) einen von dieser Regelung abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegt, ist eine Aufteilung der Bewirtschaftungskosten dementsprechend vorzunehmen. Auf eine schriftliche Vereinbarung abweichender Aufteilungsgrundsätze, die der Abrechnung 2013/2014 zugrunde zu legen sei, hat sich die Antragsgegnerin hier berufen.

3. Dass die eingangs zitierte Bestimmung des Punkts VIII. im Wohnungseigentumsvertrag Beilage ./C die Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels iSd § 19 Abs 2 WEG 1975 durch die damaligen Vertragsparteien des Wohnungseigentumsvertrags in der gebotenen Schriftform bildet, ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig. Auch dass der Antragsteller, der seine Anteile erst 2013 erworben hat, als Einzelrechtsnachfolger an die Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels unabhängig von deren Ersichtlichmachung im Grundbuch seit Inkrafttreten des § 19 WEG 1975 idF des 3. WÄG mit 1. 1. 1994 gebunden war (§ Ob 310/03d; 5 Ob 11/14z mwN), bezweifelt im Revisionsrekursverfahren niemand. Die Antragsgegnerin meint aber, sie sei als Verwalterin nicht berechtigt gewesen, der Abrechnung neue, von der Vereinbarung und der dort genannten Schlichtungsstellenentscheidung abweichende Nutzflächen zugrunde zu legen. Eigenmächtige Änderungen, von denen sie keine Kenntnis gehabt habe, seien nicht zu berücksichtigen gewesen.

Vorweg ist daher die Auslegung der Vereinbarung des abweichenden Verteilungsschlüssels im Wohnungseigentumsvertrag zu erörtern.

4. Nach ständiger Rechtsprechung auch des erkennenden Senats (RS0117165) ist – wenn ein gesetzliches Schriftformgebot besteht – die ergänzende Auslegung von Urkunden durch den Formzweck beschränkt. Die Formvorschrift des § 32 Abs 2 WEG dient neben der Dokumentation der Ernstlichkeit des Parteiwillens und der gründlichen Überlegung durch die Partei sowie des sicheren Nachweises des wirklichen Parteiwillens wesentlich auch der Feststellung des Inhalts der Vereinbarung selbst (RS0117166). Sowohl der Wohnungseigentumsvertrag als auch Vereinbarungen der Mit- und Wohnungseigentümer nach § 19 Abs 2 WEG 1975 bzw § 32 Abs 2 WEG 2002, die der Schriftform bedürfen, sind daher nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut zu interpretieren (5 Ob 181/02g; 5 Ob 198/16b mwN; 5 Ob 17/16k; 5 Ob 12/19d). Auf den Willen der vertragsschließenden Parteien kommt es nicht an. Dessen Ermittlung darf nicht dazu dienen, einen in der Schriftform der Urkunde nicht genannten Teil durch Auslegung anderer Vertragsbestimmungen zu ergänzen. Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt infolge des Schriftlichkeitsgebots nicht in Betracht, wenn sie nicht eindeutig aus anderen Vertragsbestimmungen abgeleitet werden kann (5 Ob 181/02g).

5.1 Diese Auslegungsgrundsätze hat das Rekursgericht auch zitiert. Die übereinstimmende Auffassung der Vorinstanzen, die Erwähnung der §§ 17 und 21 MRG in Punkt VIII. des Wohnungseigentumsvertrags sei objektiv im Sinn einer Vereinbarung der sofortigen Wirksamkeit von Nutzflächenänderungen auszulegen, ist aber nicht zu teilen.

5.2 Der Wortlaut der Vereinbarung des Punkts VIII. des Wohnungseigentumsvertrags lässt in objektiver Hinsicht keinen Zweifel offen, dass die Aufwendungen von den Miteigentümern im Verhältnis der dem einzelnen Miteigentümer zukommenden Nutzfläche zur gesamten Nutzfläche, berechnet gemäß der dort zitierten Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, MA 50, zu tragen sind. Daraus ist zunächst abzuleiten, dass – entgegen der Auffassung des Rekursgerichts – damals jedenfalls ein Nutzflächenschlüssel entsprechend dieser konkreten Schlichtungsstellenentscheidung vereinbart werden sollte. Fraglich könnte nur sein, ob dieser eindeutige, für alle

Vertragsparteien gut handhabbare und nachvollziehbare Vereinbarungsinhalt durch den Einschub „sohin im Sinne der §§ 17 und 21 ff MRG“ in objektiver Hinsicht tatsächlich relativiert werden sollte. Dies ist nach Auffassung des erkennenden Senats zu verneinen:

5.3 § 17 MRG (in der zum Zeitpunkt der Vereinbarung anzuwendenden Fassung vor Inkrafttreten der WRN 1999 mit 1. 1. 2000) regelt den Anteil an den Gesamtkosten und die Definition der Nutzfläche im Vollenwendungsbereich des MRG. Veränderungen der Nutzflächen erwähnte diese Bestimmung (vor Inkrafttreten des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG idF WRN 1999) mit keinem Wort. § 21 MRG definiert die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben und deren Verrechnung; Änderungen der Nutzflächen finden auch dort keine Erwähnung. Selbst wenn man in dem genannten Einschub nicht nur einen auf die Grundlagen der zitierten Schlichtungsstellenentscheidung hinweisenden beschreibenden Zusatz sehen, sondern ihm selbständige Bedeutung zumessen wollte, könnte diese nach dem objektiven Wortlaut nur in einem Verweis auf die Bestimmungen der §§ 17 und 21 MRG bestehen, die sich mit der hier zu beurteilenden Frage der Relevanz von Nutzflächenänderungen nicht befassen. Den Vorinstanzen ist zwar zuzugestehen, dass nach Lehre (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 17 MRG Rz 43 mwN; Prader in GeKo Wohnrecht I § 17 Rz 35) und Rechtsprechung (RS0069963) eine Veränderung der Nutzfläche durch Baumaßnahmen im Mietrecht zu einer Veränderung des Verteilungsschlüssels führt, selbst wenn die Umbaukosten vom Mieter getragen wurden. Aus dem objektiven Wortlaut der hier zu beurteilenden Vereinbarung ist dieser erst aus der Lehre und Rechtsprechung zu § 17 MRG gewonnene Grundsatz aber nicht ableitbar, er ist dort nicht einmal angedeutet. Dass nach der Vereinbarung des abweichenden Verteilungsschlüssels hier Nutzflächenänderungen sofort wirksam werden sollten, kann daher weder aus Punkt VIII. des Wohnungseigentumsvertrags noch aus anderen Bestimmungen dieses Vertragswerks in objektiver Hinsicht eindeutig abgeleitet werden; vielmehr weist auch Punkt IX. des Wohnungseigentumsvertrags, in dem die Miteigentümer einander im Zusammenhang mit Umwidmungen und baulichen Veränderungen weitgehende Vorwegzustimmungen erklärten, eher in die gegenteilige Richtung.

6. Damit ist die auch den Antragsteller bindende Vereinbarung des abweichenden Verteilungsschlüssels hier so auszulegen, dass die Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzflächen des einzelnen Objekts zur Gesamtnutzfläche der Anlage entsprechend der dort zitierten Schlichtungsstellenentscheidung aufzuteilen sind, solange es nicht zu einer gerichtlichen Änderung des Aufteilungsschlüssels (etwa wegen wesentlicher Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nach § 32 Abs 5 WEG) oder zu einer einstimmigen Abänderung dieser Vereinbarung durch die Mit- und Wohnungseigentümer kommt. Da die Abrechnung der Antragsgegnerin für 2013 und 2014 diesem Nutzflächenschlüssel entsprach, war in Stattgebung des Revisionsrekurses der Antrag abzuweisen.

7. Gemäß § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG entspricht es der Billigkeit, der obsiegenden Antragsgegnerin die Kosten des Verfahrens sämtlicher drei Instanzen zuzusprechen. Streitgenossenzuschlag nach § 15 RATG stünde aber nur dann zu, wenn sich im konkreten Verfahrensabschnitt tatsächlich mehrere Parteien aktiv beteiligt hätten (5 Ob 61/16f; Obermaier, Kostenhandbuch 3 Rz 4.148), was hier nicht der Fall war. Die Rekursbeantwortung vom 12. 10. 2016 wurde als verspätet zurückgewiesen und ist daher nicht zu honorieren. Dreifacher Einheitssatz nach § 23 Abs 9 RATG steht nur im Berufungsverfahren, nicht im Rekursverfahren zu. Die Pauschalgebühr im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 WEG richtet sich gemäß § 53 WEG nach TP 12 lit c Z 6 GGG; im Rekursverfahren ist das Doppelte, im Revisionsrekursverfahren das Dreifache der für das Verfahren erster Instanz vorgesehenen Pauschalgebühr von hier 82 EUR zu entrichten (TP 12a lit a und b GGG).

Textnummer

E128689

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:00500B00049.20X.0504.000

Im RIS seit

12.08.2020

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2021

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