

# TE OGH 2020/11/19 5Ob71/20g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.11.2020

## 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 der Antragsteller 1. Mag. U\*\*\*\*\* Z\*\*\*\*\*, 2. V\*\*\*\*\* Z\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Mag. Anneliese Markl, Rechtsanwältin in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin N\*\*\*\*\*GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans-Christian Lass, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 22 Abs 1 Z 1, Z 10 und Z 11 WGG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 28. Jänner 2019, GZ 2 R 88/18g-67, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 12. Jänner 2018, GZ 11 Msch 23/12v-58, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller sind zur ungeteilten Hand schuldig, der Antragsgegnerin binnen 14 Tagen die mit 414,99 EUR (darin 69,17 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller waren zum Zeitpunkt der Antragstellung Mieter einer Wohnung in einem Haus, das im Eigentum der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, steht. Dem Mietverhältnis lag der zwischen den Parteien am 9. 3. 1990 abgeschlossene Mietvertrag zugrunde. Der damit vereinbarte Bruttomietzins enthielt einen „Instandhaltungskostenbeitrag“ und einen „Erhaltungsbeitrag“. Der Mietzins war vereinbarungsgemäß nach dem WGG unter Berücksichtigung der Entgeltrichtlinien in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen und konnte diesen Vorschriften entsprechend verändert werden, wenn sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde liegenden Beträge änderten. Es galten die nach den genannten Bestimmungen jeweils zulässigen Höchstsätze als vereinbart.

Die Antragsgegnerin schrieb den Antragstellern seit ihrem Einzug unter der Bezeichnung IK-1 (Instandhaltung 1) und IK-2 (Instandhaltung 2) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in der gemäß § 14d WGG zulässigen gesetzlichen Höhe vor. Entsprechend den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen gab die Antragstellerin in Bezug auf die Vorschreibung dieser Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eine entsprechende schriftliche Verwendungszusage und sie verpflichtete sich zur Rückzahlung nicht verwendeter Beiträge.

Nach Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1999 mit 1. 9. 1999 schrieb die Antragsgegnerin die geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht gesondert neu vor. Insbesondere gab die Antragsgegnerin gegenüber den

Antragstellern weder eine neuerliche schriftliche Verwendungszusage ab noch gab sie Art, Umfang und Kostenschätzung der aus diesem Betrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekannt. Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurden wie vor der Novelle weiter vorgeschrieben.

Die Antragsgegnerin verwendete sämtliche eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dem Gesetz entsprechend. Die Antragsgegnerin wandte für die Bautengruppe, in der auch die Wohnung der Antragsteller liegt, mehr für die Instandhaltung auf als sie einnahm. Die den Antragstellern für die einzelnen Jahre übermittelten Jahresabrechnungen enthielten auch eine Aufstellung über die Instandhaltung des Objekts und eine Abrechnung der eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Die Abrechnung Erhaltung und Verbesserungsbeitrag ergab stets ein Minus.

Am 13. 11. 2007 schlossen die Parteien zur Beendigung zweier Räumungsverfahren einen gerichtlichen Vergleich. Bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses erklärten die Parteien, dass mit diesem Vergleich „sämtliche wechselseitigen Ansprüche bis zum 31. 10. 2007 betreffend Miete, BK bis 2006, BKAkonto 2007 und Wertsicherung sowie Prozesskosten“ abgegolten und ausgeglichen seien. In diesen Räumungsverfahren hatte die Antragsgegnerin unter anderem die als Bestandteil des Mietzinses vorgeschriebenen Beträge für IK (Instandhaltung 2) geltend gemacht.

Die Antragsteller beantragten – soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Relevanz – die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der Vorschreibung IK (Instandhaltung 2) = EVB 2 für den Zeitraum 1. 1. 2003 bis 31. 8. 2011 sowie die Rückzahlung der in diesem Zeitraum zu viel vorgeschriebenen und nicht verwendeten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge.

Das Erstgericht wies diese Anträge ab.

Für den Zeitraum 1. 1. 2003 bis 31. 12. 2006 bestehe kein Rechtsschutzinteresse an der Feststellung der Unzulässigkeit der Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, weil diese Ansprüche mit dem Vergleich vom 13. 11. 2007 verglichen worden seien.

Für den Zeitraum 1. 1. 2007 bis 31. 8. 2011 sei die Vorschreibung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zulässig gewesen. Die Antragsgegnerin habe seit Beginn des Mietverhältnisses entsprechend dem § 14d WGG einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben und dabei die vom Gesetz zum Zeitpunkt der Erstvorschreibung geforderten Erklärungen abgegeben. Seit der Wohnrechtsnovelle 1999 bestehe bei Erstvorschreibung das zusätzliche formelle Erfordernis, dass auch Art, Umfang und Kostenschätzung der aus den die erste Stufe des EVB übersteigenden Beträgen zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben seien. Über Antrag eines Viertels der Mieter oder Nutzungsberechtigten könne es zudem zu einer gerichtlichen Überprüfung der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der veranschlagten Kosten kommen. Die durch die WRN 1999 geänderten Bestimmungen seien dabei zwar ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf bereits bestehende Verträge anwendbar, dieses neue Formerfordernis betreffe aber nur Fälle, bei denen nach Inkrafttreten der WRN 1999 erstmals ein EVB der zweiten Stufe eingehoben werden solle. Hier sei die Erstvorschreibung jedoch bereits im Jahr 1990 erfolgt.

Da die für Erhaltung und Verbesserung vereinnahmten Gelder bestimmungsgemäß verbraucht worden seien, bestehe auch kein Rückforderungsanspruch.

Das Rekursgericht gab dem gegen diesen Teil der Entscheidung des Erstgerichts gerichteten Rekurs der Antragsteller nicht Folge.

Der „Instandhaltungskostenbeitrag“ und der „Erhaltungsbeitrag“ laut Mietvertrag seien im Hinblick auf den Verweis auf das WGG unter Berücksichtigung der Entgeltrichtlinienverordnung als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag iSd § 14d WGG vor der WRN 1999 anzusehen. Durch die WRN 1999 sei daraus der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der dann geltenden Fassung des § 14d WGG geworden, zumal die Streitparteien das WGG in der jeweils geltenden Fassung und damit eine Vertragsanpassung an die gesetzlichen Bestimmungen ausdrücklich vereinbart hätten. Die WRN 1999 sei zwar auf bereits bestehende Verträge anwendbar, jedoch sei die seither geforderte Bekanntgabe von Art, Umfang und Kostenschätzung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten formelles Erfordernis (nur) der Erstvorschreibung. Die Erstvorschreibung sei hier aber bereits 1990 erfolgt; eine neue „Erstvorschreibung“ nach Inkrafttreten der WRN 1999 sähen die Übergangsbestimmungen nicht vor.

Voraussetzung für die Rückforderbarkeit von bereits geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen sei, dass die Bauvereinbarung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und

Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit verwende. Die Rückforderung sei somit an die nicht widmungsgemäße Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gekoppelt, setze also voraus, dass die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Erhaltung und Verbesserung vereinnahmten Gelder noch vorhanden seien. Nach den Feststellungen des Erstgerichts liege diese Voraussetzung für die Rückforderung nicht vor.

Die mit der Wohnrechtsnovelle 1999 eingeführte gerichtliche Überprüfungsmöglichkeit der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit vorgeschriebener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge unter bestimmten Voraussetzungen (§ 14d Abs 4a WGG) setze zwar die Bekanntgabe von Art, Umfang und Kostenschätzung der geplanten Arbeiten logisch voraus, jedoch trete durch widmungsgemäße Verwendung der Beiträge eine Heilung dieses Formmangels ein. Es würde den Zielsetzungen des WGG gravierend widersprechen, einem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der jahrelang keinen diesbezüglichen Antrag im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gestellt habe, nachträglich aufgrund eines zunächst unbeanstandet hingenommenen Formmangels einen Rückzahlungsanspruch zu eröffnen und damit die weitere Erhaltung und Verbesserung des Objekts sowie ganz grundsätzlich die Erfüllung der dem gemeinnützigen Bauträger obliegenden Pflichten zu gefährden.

Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts, dass mit dem Vergleich vom 13. 11. 2007 für die dort genannten Zeiträume auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge mitvergleichen wurden, sei zutreffend; insoweit fehle daher das Rechtsschutzinteresse.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionrekurs nachträglich zu, weil der Oberste Gerichtshof noch nicht beurteilt habe, ob nach Änderung des § 14d WGG durch die WRN 1999 Art, Umfang und Kostenschätzung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch dann bekanntzugeben waren, wenn diese bereits vor der WRN 1999 verlangt (erstmalig vorgeschrieben) und danach weiterhin eingehoben werden sollten.

Gegen diesen Teil der Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen abzuändern und festzustellen, dass die von der Antragsgegnerin vorgeschriebenen Beträge für EVB 2 für den Zeitraum 1. 1. 2003 bis 31. 8. 2011 rechtswidrig und rechtsunwirksam seien und sie verpflichtet sei, diese zuzüglich gesetzlicher Verzinsung zurückzuzahlen.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist jedoch 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 für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums darf (auch) ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG angerechnet werden.

2. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens sind (nur noch) die den Antragstellern im Zeitraum 1. 1. 2007 bis 31. 8. 2011 vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass die auf den Zeitraum vom 1. 1. 2003 bis 31. 12. 2006 entfallenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von dem am 13. 11. 2007 abgeschlossenen Vergleich erfasst seien und die Antragsteller daher insoweit kein Rechtsschutzinteresse hätten, bekämpfen die Antragsteller in ihrem Revisionsrekurs allerdings nicht. Mangels Rechtsrüge ist es dem Obersten Gerichtshof daher verwehrt, auf materiell-rechtliche Fragen dazu einzugehen (RIS-Justiz RS0043603 [T10]).

3.1. Nach § 14d Abs 4 WGG in der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw der Erstvorschreibung geltenden Fassung BGBl Nr 559/1985 musste die Bauvereinigung das Verlangen auf Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gefordert wurde, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, dass der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren

ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die Rückstellung gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WGG nicht gedeckt sind, verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs 1 WGG) gelegt wird.

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) durfte je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, die Hälfte, ansonsten ein Drittel des nach § 16 Abs 2 Z 2 sowie Abs 4 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrags nicht übersteigen (§ 14d Abs 3 WGG idF BGBl Nr 559/1985). Ab dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), BGBl Nr 800/1993, waren diese Höchstsätze an den jeweiligen Satz der Kat C des § 15a Abs 1 Z 3 (beziffert in Abs 3 lit c) MRG gebunden und mit diesem valorisiert (Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> WGG § 14d Rz 7).

3.2. Ab seiner Novellierung durch die Wohnrechtsnovelle 1999 (WRN 1999), BGBl I Nr 147/1999 beschränkte § 14d Abs 2 WGG die Höhe des zulässigen EVB je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat je nach Erstbezugsdatum mit bestimmten festgelegten Beträgen bzw Bruchteilen davon. Dadurch ergaben sich drei Stufen des EVB: Lag das Erstbezugsdatum mindestens 20 Jahre zurück, so war der Satz der Kat C mit der im MRG vorgesehenen Valorisierung (Z 1; 3. Stufe) zulässig, lag es zwar weniger als 20, aber mindestens zehn Jahre zurück, so waren 2/3 des Betrags (Z 2; 2. Stufe) und ansonsten 1/4 des Betrags (Z 3; Grundstufe) zulässig (5 Ob 153/11b).

Gemäß § 14d Abs 4 WGG idF WRN 1999, BGBl I Nr 147/1999, musste die Bauvereinigung das Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens zwei Monate vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, dass der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach § 14 Abs 2 Z 3 WGG (die Grundstufe) übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs 1 WGG) gelegt wird; zur Erfüllung der Schriftform reichte bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus.

Zusätzlich zu dieser Verpflichtungserklärung, die eingehobenen EVB, soweit sie die Grundstufe (§ 14d Abs 2 Z 3 WGG) übersteigen, innerhalb von zehn Jahren zu verwenden, normierte die WRN 1999 ein weiteres Formerfordernis (5 Ob 153/11b). Mit dem schriftlichen Verlangen eines den Betrag nach § 14 Abs 2 Z 3 WGG (die Grundstufe) übersteigenden EVB waren auch Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben (§ 14d Abs 4 WGG idF WRN 1999). Gleichzeitig wurde in § 14d WGG ein Abs 4a eingefügt. Wurde von der Bauvereinigung die Einhebung eines EVB nach § 14d Abs 2 Z 1 WGG (3. Stufe) für die Durchführung von Verbesserungsarbeiten, die über die normale Ausstattung hinausgehen, begehrt, konnte gemäß § 14d Abs 4a WGG idF WRN 1999 mindestens ein Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten innerhalb von zwei Monaten ab dem Einhebungsbegehren die gerichtliche Überprüfung der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der veranschlagten Kosten dieser Verbesserungsarbeiten beantragen.

3.3. 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. 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 (5 Ob 237/17i).

4.1. Dass die Vorschreibung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge durch die Antragsgegnerin den bis zur WRN 1999 geltenden Erfordernissen und Vorgaben des § 14d WGG entsprach, ist in diesem Verfahren nicht strittig. Strittig ist vielmehr die Frage, ob die mit der WRN 1999 eingeführte Bekanntgabeverpflichtung des § 14d Abs 4 letzter Satz WGG nur für den Fall galt, dass nach Inkrafttreten der WRN 1999 erstmals ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben wurde, oder auch für den – hier vorliegenden – Fall, dass Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bereits vor Inkrafttreten der WRN 1999 verlangt und danach (abgesehen von der Indexierung bzw Valorisierung) unverändert weiter eingehoben wurden.

4.2. Der Oberste Gerichtshof hat zu dieser Frage bisher nicht Stellung genommen. In der – in einem zwischen denselben Parteien geführten Räumungsstreit ergangenen – Entscheidung zu 7 Ob 84/15a konnte er die Frage, ob § 14d Abs 4 letzter Satz WGG idF WRN 1999 auf bereits vor dem 1. 9. 1999 erstmals vorgeschriebene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge Anwendung findet, wegen fehlender Entscheidungsrelevanz offen lassen. Zu 5 Ob 153/11b hat der Oberste Gerichtshof zwar ausgesprochen, dass „jegliche“ Einhebung eines über die Grundstufe hinausgehenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zu ihrer Wirksamkeit jener Angaben, die in § 14d Abs 4 letzter Satz WGG idF WRN 1999 normiert sind, bedarf (vgl RS0127759). Der Fachsenat beschäftigte sich in dieser Entscheidung aber ausschließlich mit den Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 14d Abs 4 letzter Satz WGG idF WRN 1999 und erteilte der Rechtsansicht, es handle sich diesfalls um eine sanktionslose Formvorschrift, eine Absage. Dem Verfahren lag dabei ein Anhebungsbegehren der Bauvereinigung aus dem Jahr 2009 zugrunde. Mit der Frage, ob § 14d Abs 4 letzter Satz WGG idF WRN 1999 auch dann anzuwenden ist, wenn – anders als im dort zu beurteilenden Fall – der bereits vor Inkrafttreten der WRN 1999 vorgeschriebene EVB dem Grunde nach unverändert weiter eingehoben wurde, hat sich der Oberste Gerichtshof naturgemäß nicht auseinandergesetzt.

4.3. Im Schrifttum findet sich keine ausdrückliche Stellungnahme zu dieser Frage. Lediglich Würth (in Rummel ABGB<sup>3</sup> § 14d WGG Rz 5a) weist daraufhin, dass mangels Übergangsbestimmung unklar sei, ob für EBV, für die bereits vor 1. 9. 1999 eine Erstvorschreibung samt Verpflichtungserklärung erfolgte, wegen der nunmehr erforderlichen Titulierung neuerlich eine solche Erklärung abzugeben ist. Der überwiegende Teil der Autoren bezieht allerdings das Erfordernis des § 14d Abs 4 WGG idF WRN 1999 ausdrücklich (nur) auf die Erstvorschreibung (Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> WGG § 14d Rz 4 [„seit 1. 9. 1999 ... jede neue Vorschreibung“]; Etzersdorfer in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht [2011] § 14d WGG Rz 3 sowie Beer/Vospernik in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht<sup>2</sup> § 14d WGG Rz 3 [„Bei jeder neuen Vorschreibung ...“]; Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 321 [334] [„vor der ersten Einhebung“]). Andere Autoren hingegen differenzieren zwischen Erstvorschreibung und laufender Vorschreibung nicht (Prader/Pittl WGG § 14d WGG Rz 8 [„bei einem schriftlichen Verlangen“]; Heindl in Schwimann<sup>3</sup>, § 14d WGG Rz 2 [„für alle ab 1. 9. 1999 eingehobenen bzw einzuhebenden EVB“]).

5.1. Der erkennende Senat teilt die Auffassung der Vorinstanzen, dass die Bestimmung des § 14d Abs 4 letzter Satz WGG idF WRN 1999 nur für Erst- oder Neuvorschreibungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach dem Inkrafttreten der WRN 1999 galt.

5.2. Nach der Übergangsbestimmung des Art IX Z 11 WRN 1999 sind die Bestimmungen der WRN 1999 ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens grundsätzlich auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind. Regelungsgegenstand des § 14d Abs 4 WGG in den bis zur Novelle 2016 geltenden Fassungen waren Formalerfordernisse (nur) für die erstmalige Vorschreibung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags. Eine Rückwirkung für das mit der WRN 1999 positiviert zusätzliche Erfordernis des § 14d Abs 4 WGG idF WRN 1999 in dem Sinn, dass die Bekanntgabe im Fall einer aufrechten Vorschreibung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der zweiten oder dritten Stufe nachzuholen ist, ordnet der Gesetzgeber in seinen Übergangsbestimmungen nicht an; auch den Materialien ist ein Anhaltspunkt dafür nicht zu entnehmen (AB 2056 20. GP 13). Der Gesetzgeber hätte aber wohl eine explizite Regelung in die Übergangsbestimmungen aufgenommen, wenn er diese Wirkung hätte erzielen wollen. Die Anordnung des § 14d Abs 4 WGG idF WRN 1999 ist demnach nur im Fall einer Erst- oder Neuvorschreibung (Anhebung) der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Inkrafttreten der WRN 1999 anzuwenden. Schon vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 zulässig vorgeschriebene EVB der zweiten oder dritten Stufe waren ab dem 1. 9. 1999 nicht neuerlich und gemäß der ab diesem Zeitpunkt geltenden Fassung des § 14d Abs 4 WGG vorzuschreiben.

5.3. Es ist zwar richtig, dass die sinnvolle Wahrnehmung der mit der WRN 1999 zugleich geschaffenen Überprüfungsrechte nach § 14d Abs 4a WGG die Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussetzt (5 Ob 153/11b), nach der dargelegten Auslegung der Übergangsbestimmungen die Bauvereinigung aber gegenüber Mietern, bei denen es nach Inkrafttreten der WRN 1999 zu keiner Erst- oder Neuvorschreibung kam, nicht dazu verpflichtet war. Die damit verbundene zeitliche Differenzierung der Möglichkeit einer sinnvollen Wahrnehmung der Überprüfungsrechte verstößt aber nicht gegen das Gleichheitsgebot. Vielmehr stehtes grundsätzlich in der rechtspolitischen Freiheit des Gesetzgebers, festzulegen, wann eine neue, den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten begünstigende Bestimmung zu gelten hat (vgl RS0053393; RS0117654).

6. Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist somit nicht berechtigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, der im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsgegnerin den Ersatz der Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzuerkennen. Die Bemessungsgrundlage dafür beträgt gemäß § 10 Z 3 lit a) sublit bb) RATG (nur) 1.500 EUR.

**Textnummer**

E130047

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00071.20G.1119.000

**Im RIS seit**

14.12.2020

**Zuletzt aktualisiert am**

14.12.2020

**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](http://www.jusline.at)