jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1989/1/31 5Ob5/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.01.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der Antragstellerin G*** W*** DER S*** L***,

Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Eisenhandstraße 30, 4020 Linz, vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer und Dr. Alfred Hawel, Rechtsanwälte in Linz, wider die Antragsgegner 1.) Karl M***, Student, und 2.) Hans G***, Pensionist, beide wohnhaft Holzwurmweg 14, 4040 Linz, beide vertreten durch Wolfgang Wolf, Angestellter des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, und die weiteren verfahrensbeteiligten Mieter der Häuser in Linz, Weigungystraße 3, 5, 7, 13 und 15, Kubinweg 1, 3, 5, 7, 9, 10 bis 16, 18, 20, 22 und 24, Merianweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 16, Teistlergutstraße 25, 27 und 29, Leonfeldnerstraße 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 und 55, Holzwurmweg 1, 3, 5, 7 bis 16 und 18, wegen Erhöhung des Betrages nach § 14 Abs 1 Z 5 WGG gemäß § 14 Abs 2 WGG infolge Revisionsrekurses der unter 1.) und 2.) genannten Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 18.Oktober 1988, GZ 18 R 334/88-19, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 16.Februar 1988, GZ 26 Msch 16/87-10, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Bescheid vom 27.Februar 1987 bewilligte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz-Präsidialamt gemäß§ 39 MRG auf Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz, GesmbH, die Erhöhung der Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der unter der Bezeichnung "Karlhofsiedlung" zusammengefaßten (im Spruch genannten) Häuser für die Zeit vom 1.5.1987 bis 30.4.1995 pro m2 Nutzfläche und Jahr auf 60,99 S. Der Berechnung dieser Erhöhung wurde ein Gesamtdeckungserfordernis von 10,568.013,-- S zugrunde gelegt. In diesem Erfordernis wurden ua die Kosten einer Großreparatur im Jahre 1983 (ausschließlich Gutachterkosten und Kosten für Bauverwaltung und Bauüberwachung) in der Höhe von 280.768,84 S zuzüglich Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten von 14.038,44 S (5 % des Bauvolumens 1983) sowie die im Jahr 1986 angefallenen Kosten für Elektroinstallationsarbeiten in den Häusern Merianweg (218.832 S) und in den Häusern Weigunystraße, Kubinweg, Leonfeldner Straße und Holzwurmweg von 211.751 S und für Gasinstallationsarbeiten ein Betrag von 1,161.288 S zuzüglich der damit verbundenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung in der Höhe von 60.490 S (cca 3,8 % der gesamten Installationsarbeiten 1986) berücksichtigt. Durch Aufteilung des Gesamterfordernisses (10,568.013,-- S) auf die

Gesamtnutzfläche von 21.659,77 m2 und den Zeitraum von 8 Jahren errechnete die Schlichtungsstelle die Erhöhung der Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung pro m2 der Nutzfläche und Jahr mit 60,99 S und damit die Erhöhung des Instandhaltungszuschlages ausschließlich Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Kapitaldienst pro m2 und Monat mit 5,59 S einschließlich Umsatzsteuer (60,99 S : 12 = 5,08 S zuzüglich 10 % Umsatzsteuer im Betrag von 0,51 S).

Die unter 1.) und 2.) genannten Antragsgegner gaben sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden und riefen fristgerecht das Gericht an (§ 40 Abs 1 MRG).

Da Karl M*** und Hans G*** (in der Folge Antragsgegner genannt) bei Anrufung des Gerichtes kein näheres Vorbringen erstattet hatten, trug ihnen das Erstgericht die Ergänzung ihres Schriftsatzes durch Bekanntgabe auf, in welcher Weise die Entscheidung der Schlichtungsstelle angefochten werde. Die Antragsgegner brachten hierauf vor, daß insbesondere die Vorschreibung von 5 % Bauüberwachungs- bzw. Bauverwaltungskosten angefochten werde, welche der Antragstellerin ohne entsprechenden Nachweis über tatsächlich entstandene Mehrkosten zuerkannt worden seien. In der mündlichen Verhandlung vom 21.7.1987 brachte die Antragstellerin vor wie vor der Schlichtungsstelle, die Antragsgegner hingegen wie im Zuge der Anrufung des Gerichtes. Das Erstgericht fällte einen mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle übereinstimmenden Sachbeschluß.

Das Erstgericht traf dazu folgende Feststellungen:

Die Antragstellerin hat als gemeinnützige Bauvereinigung die im Spruch aufgelisteten Gebäude mit der Gesamtbezeichnung "Projekt Karlhofsiedlung" errichtet und führte 1983 und 1985 Instandhaltungsarbeiten größeren Umfanges an den Objekten durch. Mit den Reparaturarbeiten war das eigens dafür eingerichtete Ressort der Antragstellerin, welchem sieben Angestellte angehören und als betrauter Konsulent Ing. G*** (Fremdfirma) befaßt. Sowohl die kaufmännischen als auch die technischen Tätigkeiten erbrachten dabei die Angestellten der gemeinnützigen Genossenschaft mit Ausnahme der örtlichen Bauaufsicht, mit welcher der oben genannte Baumeister beauftragt worden war. In seinen Aufgabenbereich fielen die Besprechung der Leistungsverzeichnisse mit den die Bauarbeiten durchführenden Professionisten, die Zeiteinteilung auf der Baustelle mit den einzelnen Firmen, Überwachung der Leistungen an Ort und Stelle und die Leistungsabnahme mit der Überprüfung der Rechnungen der Betriebe, sowie nach Abschluß der Bauphase noch alle Agenden im Rahmen der Gewährleistung. Die von ihm übernommenen Aufgaben wurden von ihm innerhalb seines Tätigkeitszeitraumes von November 1984 bis März 1986 erbracht, erweitert um die noch andauernde Betreuung der Gewährleistungsfälle.

Das Personal der Antragstellerin des Bereiches Großinstandsetzung war befaßt mit der Festlegung des Instandsetzungsprogrammes der Mitwirkung der Baubewilligungsverfahren, der Finanzierungsbeschaffung, der Bauoberaufsicht, der Buchhaltung für die Großinstandsetzungsdurchführung einschließlich Überprüfung der Endabrechnung. Im technischen Bereich erbrachten die Arbeitnehmer der Antragstellerin Leistungen wie Entwurf, Einreichung, Ausführungszeichnungen, Überwachung der Einhaltung technischer und behördlicher Regeln und Vorschriften usw.

Die notwendigen Baumaßnahmen an den Häusern gliederten sich in Baumeister-, Dachdecker-, Spenglerarbeiten, sowie in die Kaminkopfinstandsetzung, Sanierung der Gasanlage und Elektroinstallation, wobei nach einem Kabelbrand Trassen für die elektrische Leitung und neue Hausanschlüsse geschaffen werden mußten. Mit der Arbeitsausführung waren insgesamt 9 Firmen beschäftigt.

Die Summe für die notwendigen Erhaltungsarbeiten für das umstrittene Großinstandhaltungsprojekt belief sich seit 1983 auf S 1,866.926,49, die real aufgelaufenen Sonderverwaltungskosten lagen bei 9 % des Bauvolumens; die der Antragstellerin 1985 tatsächlich entstandenen Kosten für die von ihr erbrachte Bauverwaltung und -überwachung einschließlich des Fremdhonorars, errechneten sich mit S 112.077,21 (9,41 % der Bausummen), das Instandhaltungsvolumen mit S 1,191.043,75.

Die Belastung für Bauüberwachung und -verwaltung lief zusätzlich zu den allgemeinen Verwaltungskosten auf. 1985 fiel auch kein Guthaben aus den Einnahmen für die laufende Verwaltungstätigkeit an, sondern lagen die Kosten in diesem Bereich 2,1 % über den Eingängen aus der Pauschale.

In der rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, daß die G*** W*** bei Berechnung des Deckungsfehlbetrages Sonderverwaltungskosten limitiert mit 5 % des Bauvolumens veranschlagen könne, da die

Antragstellerin unbedingt erforderliche organisatorische administrative und kommerzielle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Großsanierung "Karlhofsiedlung" erbracht habe, die in den Pauschalbeträgen zur Finanzierung der laufenden Verwaltungskosten keine Deckung fänden und neben der laufenden Verwaltungstätigkeit zusätzlich erbracht worden seien. Es sei zumindest der von der Antragstellerin verzeichnete reduzierte Prozentsatz der Gesamtbaukosten (für 1985 nur 4,3 %) bei der Berechnung des Erhaltungserfordernisses nach § 14 Abs 1 Z 5 und Abs 2 WGG zu berücksichtigen. Die Erhöhung der Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung errechne sich daher mit 60,99 S pro Quadratmeter und Jahr aufgeteilt auf 8 Jahre bei einem Gesamtdeckungserfordernis von insgesamt 10,568.013 S und einer Fläche von 21.659,77 m2.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem von den Antragstellern erhobenen Rekurs nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es billigte die Ansicht des Erstgerichtes über die Notwendigkeit einer Prüfung der Ergebnisse des Schlichtungsverfahrens bloß im Rahmen der Bekämpfung durch die Parteien und legte seiner Entscheidung die im einzelnen auch wiedergegebene, durch die Ergebnisse des gerichtlichen Verfahrens als gedeckt erachtete Berechnung des Gesamtdeckungserfordernisses der Schlichtungsstelle zugrunde. Weiters übernahm es den vom Erstgericht über Art und Umfang der von der Antragstellerin ausgeführten Großreparaturen und die Art der Durchführung der Bauverwaltung und Bauaufsicht festgestellten Sachverhalt. Das Rekursgericht billigte weiters die Feststellungen des Erstgerichtes über die Summe der notwendigen Erhaltungsarbeiten "im Jahr 1983" und das für das Jahr 1985 festgesetzte Instandhaltungsvolumen sowie die in diesem Jahr tatsächlich aufgelaufenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung einschließlich des Fremdhonorars (9,41 % der Bausumme), allerdings bloß als zum Zwecke der Herstellung eines Bezuges zu den aufgelaufenen Sonderverwaltungskosten beispielsweise getroffene Feststellungen über Reparaturarbeiten seit 1983. Es begründete diesen Vorgang auch, und zwar damit, daß diese so präzisierten Feststellungen in dem im Schlichtungsverfahren eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen und der Aussage des vom Erstgericht vernommenen Zeugen F*** ihre aktengetreue Deckung fänden. Darüber hinaus traf das Gericht zweiter Instanz zur Klarstellung noch die Feststellung, daß im Gesamtdeckungserfordernis von 10,568.013,-- S für die Großinstandsetzung 5 % des Bauvolumens übersteigende Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten der Antragstellerin nicht enthalten sind. Im übrigen erachtete es den feststehenden Sachverhalt als zur rechtlichen Beurteilung ausreichend.

Rechtlich führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Gemäß § 9 Abs 4 ERlV dürfe bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten neben einem Pauschalbetrag zur Deckung der Verwaltungskosten ein angemessener Betrag für die Bauverwaltung und Bauüberwachung angerechnet werden, sofern diese Tätigkeiten über die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung regelmäßig anfallenden Leistungen hinausgingen. Ein solcher erhöhter Verwaltungsaufwand liege insbesondere vor, wenn die Durchführung der Arbeiten eine schwierige technische Vorbereitung oder die Koordinierung mehrerer Auftragnehmer erfordere. Für diese Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung dürften zusammen höchstens 5 % der Baukosten angerechnet werden. Fielen diese Kosten im Zusammenhang mit einem Verfahren gemäß § 14 Abs 2 WGG 1979 an, so seien sie auf den gleichen Zeitraum aufzuteilen, der vom Gericht (von der Schlichtungsstelle) für die Entrichtung des erhöhten Betrages festgelegt worden sei. Das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle habe, wenn die Gemeinnützige Bauvereinigung die Berücksichtigung eines angemessenen Betrages für die Bauverwaltung und Bauüberwachung von höchstens 5 % der Baukosten als Bestandteil des Erhaltungserfordernisses im Verfahren nach § 14 Abs 2, § 22 Abs 1 Z 2 WGG 1979 begehre, bei der Bemessung des Zuschlages für diese Kosten als Bestandteil der Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung auch die im § 9 Abs 4 ERlV niedergelegten Grundsätze heranzuziehen. Der Umstand, daß diese Bestimmung erst am 1.1.1984 in Kraft getreten sei, die Bauverwaltungs- und Bauüberwachungstätigkeit der Antragstellerin aber bereits vor dieser Zeit begonnen habe, falle dabei nicht entscheidend ins Gewicht. Nach Ansicht des Rekursgerichtes sei es ausreichend, festzustellen, daß der Gemeinnützigen Bauvereinigung für die Großinstandsetzung Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten von mindestens 5 % der Baukosten aufgelaufen seien, dies deshalb, weil es dann, wenn von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung mehrere Großinstandhaltungsprojekte zugleich abgewickelt werden, kaum möglich sei, jeweils an Hand konkreter Anhaltspunkte zu ermitteln, welche Kosten auf welches Projekt entfielen und jedenfalls für die Ermittlung dieser Kosten wieder ein unverhältnismäßiger Zeitaufwand erwachsen würde (z.B. durch Verzeichnen der Anzahl der Stunden, die von den jeweiligen Mitarbeitern für dieses Projekt aufgewendet wurden). Es erscheine daher zweckmäßig, die Sonderverwaltungs- und Überwachungskosten - wie dies auch von der Antragstellerin vorgenommen

worden sei - dadurch zu ermitteln, daß die Gesamtpersonalkosten in Verhältnis gesetzt würden zu den Personalkosten für die Großinstandsetzung und Sanierung, was durch Umlegung z.B. der angefallenen Rechnungsbelege geschehe (vgl. die Ausführungen des Zeugen F***) und die ermittelten Personalkosten wiederum in Verhältnis gesetzt würden zu den Gesamtbaukosten der Großinstandhaltungsprojekte. Dadurch ergäbe sich sodann ein Prozentsatz, auf Grund dessen die tatsächlich aufgelaufenen Sonderverwaltungs- und Überwachungskosten an Hand des Bauvolumens des einzelnen Projektes ermittelt werden könnten. Bei dieser Berechnungsweise sei es aber nicht mehr notwendig, die jeweiligen tatsächlichen Sonderverwaltungs- und Überwachungskosten zu ermitteln, es genüge vielmehr die Feststellung, ob diese Kosten den Prozentsatz von 5 % überstiegen oder nicht. Die Anführung konkreter Zahlen sei nicht erforderlich. Da feststehe, daß dieser Prozentsatz über 5 % gelegen sei, in dem von der Schlichtungsstelle ermittelten Erhöhungsbetrag Sonderverwaltungs- und Überwachungskosten von nur bis zu 5 % der Baukosten enthalten seien, entspräche die Berechnung diesbezüglich auch durchaus der Bestimmung des § 14 Abs 1 Z 5 WGG im Zusammenhang mit § 9 Abs 4 ERlV. Auf Grund des Neuerungsverbotes sei auf die nicht ganz verständlichen Rekursausführungen, die sich auf einen Antrag der Rekurswerber vom 22.Oktober 1984 bezögen, nicht näher einzugehen. Dieser Antrag sei nicht einmal im Verfahren vor der Schlichtungsstelle gestellt worden, sondern es sei in diesem Verfahren anläßlich der Verhandlung am 19.6.1986 auf diese "Stellungnahme" im Vorakt verwiesen worden. Offenbar handle es sich dabei um die Behauptung, daß eine Jahresabrechnung der Antragstellerin unrichtig sei. Daß ein Antrag im Sinn des § 19 Abs 2 WGG gestellt bzw. begründete Einwendungen im Sinn des Abs 1 leg.cit. erhoben worden wären, sei jedoch nicht aktenkundig, sodaß die Abrechnungen im Sinn des § 19 Abs 1 WGG als endgültig geprüft und anerkannt anzusehen seien. Die von den Antragsgegnern geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken, § 9 Abs 4 ERlV sei wegen Überschreitung der die Entgeltberechnung betreffenden Verordnungsermächtigung

gesetzwidrig, bzw. der Inhalt der Entgeltrichtlinienverordnung sei nicht im verfassungsrechtlich erforderlichen Ausmaß determiniert, würden vom Rekursgericht nicht geteilt. Diesbezüglich werde auf die Ausführungen des Obersten Gerichtshofes in 5 Ob 52,53/85 verwiesen.

Dem Rekurs sei daher nicht Folge zu geben gewesen.

Die auf § 22 Abs 4 WGG iVm§ 37 Abs 3 Z 18 MRG gestützte Zulassung des Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht damit, daß die Rechtssache deshalb von grundsätzlicher Bedeutung sei, weil das Rekursgericht die Ansicht vertrete, daß es für den Nachweis der in Zusammenhang mit einer Großinstandsetzung der Gemeinnützigen Bauvereinigung erwachsenen zusätzlichen Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten aufgelaufenen Kosten ausreichend sei, diese Kosten ohne Angabe konkreter Zahlen nur mit einem Prozentsatz des Bauvolumens anzuführen.

Gegen diesen bestätigenden Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der zugelassene Revisionsrekurs der (unter Pkt.1.) und

2.) genannten) Antragsgegner, mit der Anregung, das Normenprüfungsverfahren hinsichtlich der Bestimmung des § 9 Abs 4 ERlV einzuleiten und dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Antragsabweisung abzuändern.

Die Antragstellerin beantragte in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar gemäß § 22 Abs 4 WGG in Verbindung mit§ 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, aber nicht berechtigt. Insoweit die Antragsgegner in ihrem Revisionsrekurs den Anfechtungsgrund der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung geltend machen und damit die dem Tatsachenbereich zuzuordnenden Annahmen der Vorinstanzen über die Durchführung der im Zusammenhang mit den gegenständlichen Erhaltungsarbeiten angefallenen Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten und die Art, wie diese von der Antragstellerin durchgeführt wurden sowie die von den Vorinstanzen über die tatsächlichen Kosten, die mit den Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten verbunden waren, getroffenen Feststellungen zu bekämpfen versuchen, greifen sie in unzulässiger und damit unbeachtlicher Weise die Beweiswürdigung der Vorinstanzen an, deren Überprüfung dem Obersten Gerichtshof, der auch im besonderen Verfahren außer Streitsachen nach dem MRG nur Rechts- und nicht auch Tatsacheninstanz ist (JBl 1985, 546 uva), versagt ist. Die Revisionsrekurswerber erachten sich im Zusammenhang mit der Art der Durchführung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durch das Unterbleiben verschiedener Feststellungen als beschwert und meinen, die Vorinstanzen hätten sich nicht auf die Prüfung der Berechtigung der vorgeschriebenen Bauüberwachungs- und Bauverwaltungskosten beschränken dürfen, sie hätten vielmehr von Amts wegen alle entscheidungsrelevanten Tatsachen erheben und feststellen müssen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Nach § 37 Abs 3 Z 12 MRG in Verbindung mit § 22 Abs 4 WGG sind im vorliegenden Verfahren - wie das Rekursgericht auch zutreffend erkannte - die Vorschriften der ZPO über zuges andene Tatsachen (§§ 266, 267 ZPO) anzuwenden. Ob tatsächliche Behauptungen einer Partei mangels eines ausdrücklichen Geständnisses des Gegners als zugestanden anzusehen seien, hat das Gericht unter sorgfältiger Berücksichtigung des gesamten Inhaltes des gegnerischen Vorbringens zu beurteilen (§ 267 Abs 1 ZPO). Dementsprechend hat das Erstgericht nach seiner Anrufung durch die Antragsgegner diese zur Verbesserung ihres Schriftsatzes durch Bekanntgabe aufgefordert, in welcher Weise die Entscheidung der Schlichtungsstelle angefochten werde. Da dem gesamten Vorbringen der Antragsgegner lediglich eine Bekämpfung der vorgeschriebenen Bauüberwachungs- und Bauverwaltungskosten zu entnehmen ist, sind die Vorinstanzen mit Recht von der Annahme ausgegangen, das von der Antragstellerin in ihrem Antrag an die Schlichtungsstelle erstattete tatsächliche Vorbringen sei mit Ausnahme der von den Antragsgegnern vorgenommenen Bekämpfung als von diesen zugestanden anzusehen. In der Unterlassung einer Überprüfung der als zugestanden anzusehenden Tatsachen und der dementsprechenden Feststellungen durch die Vorinstanzen kann somit kein rechtlich relevanter Verfahrens- oder Feststellungsmangel erblickt werden. Aber auch die im Revisionsrekurs geltend gemachte Aktenwidrigkeit ist nicht gegeben, weil das Rekursgericht die von den Rechtsmittelwerbern hier gerügten Feststellungen unter Hinweis auf die sie deckende Aktengrundlage übernommen hat (§§ 510 Abs 3, 528 a ZPO iVm § 22 Abs 4 WGG und§ 37 Abs 3 Z 16 MRG). Als der Rechtsrüge zuzuordnenden Feststellungsmangel machen die Antragsgegner weiters die Unterlassung der Vorinstanzen geltend, amtswegige Feststellungen darüber zu treffen, in welcher Höhe die von der Antragstellerin ausgeführten Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten tatsächlich aufgelaufen sind. Wie der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 5 Ob 52,53/85 (veröffentlicht in MietSlg

37.691/40) zu Recht erkannt habe, habe zwar § 9 Abs 4 ERlV eine Höchstgrenze von 5 % der Baukosten festgelegt, dies mache jedoch eine Feststellung der im Einzelfall tatsächlich erwachsenden notwendigen Kosten dieser Art nicht entbehrlich. Die Vorinstanzen hätten sich daher zu Unrecht mit der Feststellung von Pauschalkosten begnügt. Diesen Ausführungen ist folgendes zu entgegnen:

Der Oberste Gerichtshof gelangte in seiner in MietSlg 37.691/40 veröffentlichten Entscheidung vom 15.10.1985, 5 Ob 52,53/85, nach ausführlicher Darlegung der Rechtsentwicklung zu dem Ergebnis, daß es nach wie vor Sache des Gerichtes bzw. der Schlichtungsstelle ist, im Verfahren nach § 14 Abs 2 WGG - unter Bedachtnahme auf die von der Lehre und Rechtsprechung zu § 7 MG entwickelten Grundsätze sowie auf die Verhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen - je nach den Umständen des einzelnen Falles zu beurteilen, ob und bejahendenfalls in welcher Höhe die Berücksichtigung notwendiger und nachgewiesener Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten als Bestandteil der Kosten zur ordnungsgemäßen Erhaltung angemessen erscheint. Der Oberste Gerichtshof wies weiters darauf hin, daß § 18 Abs 1 Z 2 MRG für diese Beurteilung lediglich eine zusätzliche, analog heranzuziehende Grundlage geliefert habe, was auch hinsichtlich der am 1.1.1984 in Kraft getretenen Verordnung des BMBT vom 20.12.1983, BGBl.645, gelte, die dem § 9 ERlV den Abs 4 angefügt habe. Nach Darstellung des Wortlautes dieser Bestimmung und der EB dazu brachte der Oberste Gerichtshof zum Ausdruck, daß das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle dann, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung nicht den im § 9 Abs 4 ERlV vorgezeichneten Weg der Anrechnung eines angemessenen Betrages für die Bauverwaltung und Bauüberwachung von höchstens 5 % der Baukosten als Sonderverwaltungskosten neben dem Pauschalbetrag zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten wähle - welche Vorgangsweise in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 1 WGG überprüfbar sei - , sondern die Berücksichtigung dieses Betrages als Bestandteil des Erhaltungserfordernisses im Verfahren nach § 14 Abs 2, § 22 Abs 1 Z 2 WGG begehre, bei der Bemessung des Zuschlages für diese Kosten als Bestandteil der Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung auch die im § 9 Abs 4 ERlV niedergelegten Grundsätze heranzuziehen habe. Der Umstand, daß diese Bestimmung erst am 1.1.1984 in Kraft getreten sei, die Bauverwaltungs- und Bauüberwachungstätigkeit der Bauvereinigung aber bereits geraume Zeit vorher begonnen habe, falle dabei nicht entscheidend ins Gewicht. Dennoch erachtete der Oberste Gerichtshof die Rechtssache noch nicht spruchreif; das Erstgericht hatte zwar festgestellt, daß die Antragstellerin die im Zusammenhang mit den gegenständlichen Erhaltungsarbeiten anfallenden Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten durch ihre Leute durchführen lasse, es fehlten jedoch Feststellungen darüber, welche Kosten der Antragstellerin hiefür tatsächlich erwachsen waren. Daß der Revisionsverband allgemein Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten in der Höhe von 6 % des Bauvolumens für angemessen erachte und § 18 Abs 1 Z 2 MRG ebenso wie § 9 Abs 4 ERlV eine Höchstgrenze von 5 % der Baukosten festlegten, mache eine Feststellung der im Einzelfall tatsächlich erwachsenden notwendigen Kosten dieser Art nicht entbehrlich.

Mit dem Hinweis der Revisionsrekurswerber auf diese Entscheidung ist für ihren Rechtsstandpunkt allerdings nichts zu gewinnen. Der vorliegende Fall unterscheidet sich nämlich von dem der genannten Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt insofern, als sich die Vorinstanzen hier nicht mit der Feststellung begnügten, die Antragstellerin habe die im Zusammenhang mit den gegenständlichen Erhaltungsarbeiten anfallenden Bauverwaltungs- und Überwachungskosten durch ihre Leute durchführen lassen, sondern darüber hinaus im einzelnen auch Feststellungen über die Notwendigkeit der an den Häusern durchgeführten Baumaßnahmen (Baumeister-, Dachdecker-, Spenglerarbeiten, Sanierung der Kaminköpfe, der Gasanlage und der Elektroinstallationen durch insgesamt 9 Unternehmen) und über die Art der durchgeführten Bauüberwachungs- und Bauverwaltungskosten bei den Reparaturarbeiten getroffen haben. Außerdem billigte das Rekursgericht die Feststellung des Erstgerichtes, daß die Belastung für Bauüberwachung und Bauverwaltung zusätzlich zu den allgemeinen Verwaltungskosten auflief und 1985 auch kein Guthaben aus den Einnahmen für die laufende Verwaltungstätigkeit anfiel, die Kosten in diesem Bereich vielmehr 2,1 % über den Eingängen aus der Pauschale lagen, weil diese Feststellung in der Aussage des Zeugen F*** und der von diesem vorgelegten Aufstellung ihre aktengetreue Grundlage finde. Schließlich steht auf Grund der vom Rekursgericht zur Gänze wiedergegebenen Berechnung des Gesamtergebnisses durch die Schlichtungsstelle auch noch fest, daß die Antragstellerin an Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung für die im Jahr 1983 durchgeführte Großreparatur nur einen Betrag von 5 % der Bausumme verrechnet hat, obwohl die tatsächlichen Kosten höher waren. Es kann also nicht gesagt werden, die Vorinstanzen hätten sich mit der bloßen Feststellung begnügt, daß Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten in der Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Bauvolumens als angemessen anzusehen wären.

Steht aber fest, daß die der Antragstellerin für die durchgeführten Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten tatsächlich erwachsenen Kosten zum Teil den Betrag von 5 % der entsprechenden Baukosten nicht übersteigen und nur im tatsächlichen Ausmaß verrechnet wurden (Elektro- und Gasinstallationsarbeiten laut Punkte 16. bis 18. der Berechnung der Schlichtungsstelle), anderseits aber Sonderbauverwaltungs- und Überwachungskosten in Ansehung der Arbeiten aus dem Jahr 1983 in einem geringeren als dem effektiv angefallenen Umfang, nämlich nur mit 5 % der Bausumme verrechnet wurden, so ist es nicht mehr erforderlich, die Kosten der für einen Teil der Instandhaltungsarbeiten, nämlich für die im Jahr 1983 angefallenen Arbeiten aufgelaufenen Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten in dem den Betrag von 5 % übersteigenden Ausmaß betragsmäßig genau festzustellen. Entscheidungswesentlich ist in diesem Zusammenhang nämlich einerseits der Umstand, daß der gemeinnützigen Bauvereinigung für die von ihr aus Anlaß der Durchführung umfangreicher Erhaltungsarbeiten aus dem Titel der Bauverwaltung und Bauaufsicht erbrachten Sonderleistungen nur tatsächlich getätigte Aufwendungen ersetzt werden dürfen - weshalb die alleinige Feststellung, Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten würden im allgemeinen in der Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Bauvolumens für angemessen erachtet, nicht ausreicht - , anderseits aber die Mieter zur Deckung dieser der gemeinnützigen Bauvereinigung tatsächlich entstandenen Kosten in keinem größeren Umfang als im Ausmaß von 5 % der Gesamtbaukosten herangezogen werden dürfen. Da das diese Höchstgrenze von 5 % der Baukosten übersteigende Ausmaß der tatsächlich angefallenen Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten rechtlich unerheblich ist, kann in der Unterlassung einer Feststellung der Vorinstanzen über das Gesamtausmaß der für die Bauverwaltung und Bauüberwachung hinsichtlich der durchgeführten Erhaltungsarbeiten notwendig gewesenen Sonderkosten ein wesentlicher Feststellungsmangel nicht erblickt werden.

Der Rechtsrüge der Revisionsrekurswerber kommt somit keine Berechtigung zu.

Die Antragsgegner regen in ihrem Revisionsrekurs letztlich die Einleitung eines Normenprüfungsverfahrens durch den Verfassungsgerichtshof hinsichtlich der Bestimmung des § 9 Abs 4 ERlV an. Ihrer Ansicht nach sei diese Bestimmung wegen Überschreitung der die Entgeltberechnung betreffenden Verordnungsermächtigung gesetzwidrig, weil im § 14 WGG an keiner Stelle Bauüberwachungs- und Bauverwaltungskosten genannt seien; außerdem sei die im WGG normierte Verordnungsermächtigung nicht hinlänglich gesetzlich determiniert und daher verfassungswidrig. Auch hier kann den Revisionsrekurswerbern nicht gefolgt werden. Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits in der in MietSlg 37.691/40 veröffentlichten Entscheidung mit den in diesem Verfahren geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken eingehend befaßt und ist dabei zu dem Ergebnis gelangt,daß einerseits bei der Verordnungsermächtigung des § 13 Abs 3 WGG dem verfassungsrechtlichen Determinierungsgebot Genüge getan wurde und anderseits auch von einer Gesetzwidrigkeit des § 9 Abs 4 ERlV keine Rede sein kann, weil Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten sehr wohl dem Begriff der Auslagen für die ordnungsgemäße Erhaltung im Sinne des § 14 (Abs 1 Z 5 und Abs 2) WGG oder der Verwaltungsauslagen im Sinne des § 14 Abs 1 Z 6 WGG zu unterstellen sind. Davon abzugehen bieten auch die Revisionsrekursausführungen keinen Anlaß.

Dem Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E16610

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00005.89.0131.000

Dokumentnummer

JJT_19890131_OGH0002_0050OB00005_8900000_000

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