

# TE OGH 1989/1/10 50b107/88 (50b108/88)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.01.1989

## 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 "V\*\*\* V\*\*\* L\*\*\* W\*\*\*"

Gemeinnützige Gesellschaft mbH, Linz, Humboldtstraße 49, vertreten durch Dr. Ulf Gastgeb, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegner 1./ K\*\*\* P\*\*\* Ö\*\*\*, Linz, Stelzhammerstraße 2,

vertreten durch Dr. Wolfgang Moring, Rechtsanwalt in Linz, 2./ Peter K\*\*\*, Linz, Simonystraße 9, vertreten durch Dr. Sonja C\*\*\*, Landessekretärin der Lokalorganisation Linz der Mietervereinigung Österreichs, Linz, Noßbergerstraße 11, sowie die anderen Mieter der Wohnanlage Kleinmünchen alt, d.s. die Häuser Dauphinestraße 8 bis 28 und 34 bis 40 (jeweils die geraden Hausnummern), Dürerstraße 30 bis 34, 36, 38, 40, 42 und 44, Himmelbergerstraße 2, 4, 6, 8 bis 11, 18, 20 und 22, Hochwangerstraße 22 und 24, Simonystraße 1, 3, 5, 7, 9 und 15 bis 41 (jeweils die ungeraden Hausnummern), Sommerstraße 29, 31, 33 und 37 bis 40 sowie Kurzstraße 29, 31, 33 und 35, wegen Erhöhung des Betrages nach § 14 Abs 1 Z 5 WGG gemäß § 14 Abs 2 WGG in Folge Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 11. Oktober 1988, GZ 18 R 321, 322/88-60, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Linz vom 20. Jänner 1988, GZ 26 Msch 55/86-52, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Mit Bescheid vom 29. Juli 1983 hat die Schlichtungsstelle der Antragstellerin die Erhöhung der Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Wohnanlage Kleinmünchen alt ohne Bauüberwachungs- und Bauverwaltungs-kosten für die Zeit vom 1. Oktober 1983 bis zum 30. September 1993, d.i. auf die Dauer von 10 Jahren, auf S 98,85 je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr bewilligt. Die Entscheidung über die von der Antragstellerin geltend gemachten Bauüberwachungs- und Bauverwaltungs-kosten in Höhe von S 902.743,08 (samt Verzinsung eines entsprechenden Darlehens) wurde gemäß § 59 Abs 1 letzter Satz AVG 1950 einem gesonderten Bescheid vorbehalten. Die Parteien gaben sich mit dieser Entscheidung der Schlichtungsstelle zufrieden. Mit dem weiteren Bescheid vom 27. Februar 1984 hat die Schlichtungsstelle die Erhöhung des Entgeltbestandteils gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WGG von S 98,85 auf S 103,22 je

Quadratmeter Nutzfläche und Jahr vom 1. April 1984 bis zum 30. September 1993, somit für 9 1/2 Jahre bewilligt. In der Begründung des Bescheides führte die Schlichtungsstelle aus, daß der Antragstellerin aufgrund der Entgeltsrichtlinienverordnung in der Fassung BGBl. 1983/645 5 % der bewilligten Baukosten, dies seien S 902.743,08, als Bauüberwachungs- und Bauverwaltungskosten zustünden. Die Antragstellerin gab sich mit dieser Entscheidung zufrieden, während die Erst- und Zweitantragsgegner die Sache fristgerecht bei Gericht anhängig machten.

Das Erstgericht fällte einen mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle gleichlautenden Sachbeschluß.

Das Rekursgericht wies den Antrag der Antragstellerin ab. Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragstellerin Folge, hob die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen auf und verwies die Rechtssache zur neuen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Er führte in dieser Entscheidung (inzwischen veröffentlicht in MietSlg XXXVII/40), auf die hinsichtlich der Einzelheiten zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, zusammengefaßt aus, daß bei der Erhöhung des Betrages nach § 14 Abs 1 Z 5 WGG gemäß § 14 Abs 2 WGG auch ein angemessener Zuschlag für die nach Art und Umfang der Erhaltungsarbeiten erforderlichen und tatsächlich erbrachten Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten als Bestandteil der Erhaltungsauslagen zu berücksichtigen ist; da das Erstgericht wohl festgestellt hat, daß die Antragstellerin die im Zusammenhang mit den gegenständlichen Erhaltungsarbeiten anfallenden Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten durch ihre Leute durchführen läßt, die notwendige weitere Feststellung jedoch, welche Kosten der Antragstellerin hierfür tatsächlich erwachsen, fehlt, ist die Sache noch nicht spruchreif.

Nachdem die im zweiten Rechtsgang gefällte, dem Antrag abermals stattgebende Entscheidung des Erstgerichtes vom Rekursgericht ohne Rechtskraftvorbehalt aufgehoben worden war, erkannte das Erstgericht im dritten Rechtsgang wieder nach dem Antrag. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die gegenständlichen Erhaltungsarbeiten, welche entsprechend den Kostenvoranschlägen von neun Professionisten ausgeführt wurden, umfassen ein Bauvolumen von S 18,054.861,50. Die unbedingt erforderliche organisatorische, administrative und kommerzielle Tätigkeit im Zusammenhang mit dieser von der Antragstellerin veranlaßten Großreparatur sowie die technische Tätigkeit bei der Durchführung der Baumaßnahmen umfaßt die Aufstellung der Leistungsverzeichnisse mit Erhebungen und Ausschreibungen, die Erarbeitung der Angebote, Einreichungen, Bauüberwachung und Rechnungskontrolle. Die reinen Personalkosten für die (im Zusammenhang mit der) Großinstandsetzung der Wohnanlage Kleinmünchen alt (entfaltete Bauverwaltungs- und Bauüberwachungstätigkeit) errechnen sich unabhängig von den Kosten der laufenden Verwaltung mit 1,4 Millionen Schilling. Fremdpersonal wurde für die Ausführung der Bauverwaltung und Bauüberwachung nicht eingestellt; diese Agenden wurden vielmehr vom eigenen Personal der Antragstellerin wahrgenommen. Dabei wurden Angestellte von der Neubaubauabteilung abgezogen und für den Bereich der Großinstandhaltung der Anlage Kleinmünchen alt eingesetzt. Die geplanten Bauvorhaben auf dem Neubausektor wurden zurückgestellt, da nach der Umschichtung kein Personal vorhanden war, welches die Neubautätigkeit betreuen hätte können. Durch die Minderleistungen im Bereich Neubau entstand der Antragstellerin ein finanzieller Mehraufwand, bewirkt durch die zeitliche Verzögerung, verursacht durch die vorweg durchgeführten verfahrensgegenständlichen Instandsetzungsarbeiten. Das mit den Erhaltungsarbeiten betraute Personal erbrachte für die Großinstandsetzung keine nennenswerten Überstundenleistungen; die Arbeitszeit der Angestellten der Antragstellerin erfuhr keine Veränderung. Dies wurde dadurch bewerkstelligt, daß die üblicherweise im Neubaubereich eingesetzten Angestellten im Bereich der Großinstandsetzung tätig wurden. Außer Streit gestellt wurde (AS 271), daß sich eine den Betrag von S 902.743,08 (5 % der Bausumme) übersteigende Belastung für die Antragstellerin ergibt, wenn "eine Aufteilung der Aufwendungen von Personalkosten des vorhandenen Personals und allgemeiner Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Anfall kostenstellenmäßig zugeordnet wird". Im Rahmen der rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, daß die Antragstellerin neben dem Pauschalbetrag zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten für Bauverwaltung und Bauüberwachung Sonderverwaltungskosten in Anrechnung bringen dürfe, sofern sie derartige Leistungen tatsächlich erbracht habe und ihr dafür Kosten real erwachsen seien; die Höhe sei mit 5 % des Bauvolumens limitiert. Von der Antragstellerin sei zwar kein Fremdpersonal beschäftigt worden, um die Finanzierung möglichst günstig zu gestalten, es seien ihr jedoch an Kosten für das eigene Personal, welches die Bauüberwachung und Bauverwaltung der Wohnanlage Kleinmünchen alt tatsächlich durchgeführt hat, 1,4 Millionen Schilling "nur dafür" aufgelaufen. Da dieser finanzielle Aufwand real neben den Auslagen der laufenden Verwaltung von der Antragstellerin zu tragen sei, sei sie berechtigt, zumindest 5 % des Bauvolumens (= S 902.743,08) bei dem

aufzuteilenden Deckungserfordernis in Anrechnung zu bringen. Demnach errechne sich die erwünschte Erhöhung der Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung unter Zugrundelegung der Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten mit S 103,22 pro Quadratmeter und Jahr pro Mieter.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es legte seiner Entscheidung die erstgerichtlichen Feststellungen sowie die Außerstreitstellung zugrunde und nahm zur Rechtsrüge der Erstantragsgegnerin wie folgt Stellung:

Die Erstantragsgegnerin mache geltend, daß der Antragstellerin im Zusammenhang mit der Bauverwaltung der Instandsetzungsarbeiten Mehraufwendungen gegenüber dem sonstigen Ablauf ihrer Tätigkeit nicht erwachsen seien, sodaß eine Erhöhung des Betrages nach § 14 Abs 1 Z 5 WGG abzulehnen sei. Dem könne nicht gefolgt werden. Es sei zwar richtig, daß im vorliegenden Fall kein Fremdpersonal für die Ausführung der Bauverwaltung und Bauüberwachung eingestellt wurde, daß das damit betraute Personal keine Überstundenleistungen erbrachte und daß auch dessen Arbeitszeit keine Veränderung erfuhr. Das Rekursgericht vertrete jedoch nicht die Auffassung der Erstantragsgegnerin, daß jedenfalls Mehrkosten aufgelaufen sein müßten. Wesentlich scheine vielmehr, welche Kosten der Antragstellerin im vorliegenden Fall aus den Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten durch ihre Leute tatsächlich erwachsen sind. Kosten erwüchsen aber nicht nur durch die Beauftragung außenstehender Dritter, durch die Einschaltung von Fremdpersonal, durch die Bezahlung von Überstunden usw., sondern auch durch die Entlohnung eigenen Personals für die übliche Arbeitszeit, weil das Budget der Antragstellerin dadurch belastet werde, daß sie eine Abteilung unterhält, die auch mit Bauüberwachung und Bauverwaltung befaßt ist, und daß Angestellte aus einer anderen Abteilung abgezogen und bei dieser Tätigkeit eingesetzt werden. Da nicht nur die Belastung der Antragstellerin durch Personalkosten für die Bauverwaltung und Bauüberwachung mit mehr als S 902.743,08 außer Streit steht, sondern der Antragstellerin auch - wenn auch nicht durch Vorlage von Rechnungen oder Kostenvoranschlägen - der Nachweis gelungen ist, daß ihr an Kosten für das eigene Personal, welches die Bauüberwachung und Bauverwaltung der Wohnanlage Kleinmünchen alt tatsächlich durchgeführt hat, ein Betrag von 1,4 Millionen Schilling nur dafür aufgelaufen ist und deren Notwendigkeit unstreitig anzunehmen sei, sei sie berechtigt, zumindest S 902.743,08 in Anrechnung zu bringen. Daran ändere auch die Tatsache einer positiven Bilanz nichts, die auf verschiedenste Ursachen zurückgehen könne. Es wäre eine vom Gesetzgeber nicht vorgesehene Unbilligkeit, wenn die Antragstellerin, die aufgrund eines entsprechend geschulten Stabes von Mitarbeitern in der Lage ist, derartige Tätigkeiten selbst zu besorgen, bei deren Einsatz sowie bei positiver Bilanzierung schlechter gestellt wäre als bei Durchführung der Bauüberwachung durch einen außenstehenden Unternehmer. Es wäre aber auch nicht gerechtfertigt, die Mieter von Wohnungen der Antragstellerin in diesem Punkt besser zu stellen als die Mieter von Wohnungen anderer Wohnungsgenossenschaften, auf die die Kosten der von dritter Seite durchgeführten Bauüberwachung und Bauverwaltung überwältzt werden. Die Antragsgegner würden durch die vorliegende Entscheidung mithin nicht benachteiligt, weil es für sie nur ein Zufall sei, wenn die Wohnungsgenossenschaft die Bauüberwachung und Bauverwaltung selbst besorgen könne und positiv bilanzieren. Gegen den bestätigenden Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der zugelassene Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Antragsabweisung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsreкурсbeantwortung, 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. Wie im Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes dargelegt wurde, ist für die Entscheidung über den gegenständlichen Antrag die Feststellung erforderlich, welche Kosten der Antragstellerin dafür, daß sie die im Zusammenhang mit den Erhaltungsarbeiten anfallenden Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten durch ihre Leute durchführen ließ, tatsächlich erwachsen sind. Die Vorinstanzen haben nun festgestellt, daß der Antragstellerin dafür an reinen Personalkosten über die Kosten der laufenden Verwaltung hinaus Kosten von 1,4 Millionen Schilling erwachsen sind. Wenn sich die Erstantragsgegnerin dagegen wendet, daß die Vorinstanzen den Beweis dieses tatsächlichen Kostenaufwandes für erbracht angesehen haben, obgleich bei der Antragstellerin keine Arbeitszeitblätter eingeführt waren und die Kostenermittlung erst nachträglich (rückwirkend) erfolgte, greift sie in unzulässiger und daher unbeachtlicher Weise die Beweiswürdigung der Vorinstanzen an, deren Überprüfung dem Obersten Gerichtshof als reiner Rechtsinstanz versagt ist. Der Umstand, daß die Antragstellerin positiv bilanziert, steht der Feststellung des

tatsächlichen Kostenaufwandes der Antragstellerin für die Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten nicht entgegen. An der Berechtigung des verfahrensgegenständlichen Erhöhungsbegehrens der Antragstellerin vermag der Umstand nichts zu ändern, daß die Antragstellerin die Durchführung der Bauverwaltungs- und Bauüberwachungsarbeiten durch ihre Leute dadurch ermöglichte, daß sie hierfür sonst in der Neubauabteilung tätige Dienstnehmer heranzog, sodaß die (vorübergehende) Einstellung zusätzlicher Dienstnehmer oder die Leistung von Überstunden durch das Stammpersonal entbehrlich war. Die zutreffende Auffassung des Rekursgerichtes, daß es der Antragstellerin nicht schadet, wenn sie die Bauverwaltung und Bauüberwachung nicht durch Dritte, sondern durch fachlich geeignete eigene Leute besorgen läßt, lag bereits dem Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes zugrunde (vgl. die darin zitierte Entscheidung MietSlg 9.537/34).

Dem Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E16374

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00107.88.0110.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19890110\_OGH0002\_0050OB00107\_8800000\_000

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

© 2025 JUSLINE

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

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