

TE Vfgh Erkenntnis 1999/3/1 V108/96

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.03.1999

Index

98 Wohnbau

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Norm

B-VG Art18 Abs2

EntgeltrichtlinienV 1994 §2 Abs4 .gleichlautend mit EntgeltrichtlinienV 1986 §3 Abs3.

WohnungsgemeinnützigkeitsG §13

VfGG §61a

Leitsatz

Gesetzliche Deckung der Einbeziehung der Finanzierungskosten für den Grundstückserwerb bei Ermittlung der Grundkosten in der Entgeltrichtlinienverordnung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Landesgericht Korneuburg beantragt gemäß Art89 Abs2 (iVm Art139 Abs1) B-VG die Aufhebung des §3 Abs3 der - auf §13 Abs3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. 1979/139, gestützten - Entgeltsrichtlinienverordnung 1986, BGBl. 311, wegen Gesetzeswidrigkeit. Die bekämpfte Verordnungsbestimmung sieht - auf das Wesentliche zusammengefasst - vor, dass von gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Berechnung des Entgeltes (Preises) etwa für die Vermietung von Wohnungen, die Einräumung von Wohnungseigentum oder die Übertragung des Eigentums an Baulichkeiten u.a. auch die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremd- oder Eigenmittel zu Grunde gelegt werden können.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

"Die Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH ist Wohnungseigentumsorganisator und brachte als klagende Partei am 16.1.1995 eine Klage beim Landesgericht Korneuburg gegen die ... Käufer von Wohnungseigentumseinheiten der Wohnungseigentumsanlage 2102 Bisamberg ein.

Die Klage gründet sich auf Zahlung eines noch aushaftenden Restkaufpreises in der Höhe des Gesamtstreitwertes von S 2,173.425,-- sA.

Dieses Vorbringen bestritten die beklagten Parteien mittels Klagebeantwortung vom 11.7.1995 der Höhe und dem Grunde nach. Vorerst hätten die 12. bis 18.beklagten Parteien noch immer kein grundbücherliches Eigentum erworben. Weiters habe die klagende Partei die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Bau-, Grund-

und Finanzierungskosten in sämtlichen Kauf- und Anwartschaftsverträgen übernommen, welche letztendlich für die abschließende Ermittlung des Preises eines jeden Reihenhauses herangezogen werden sollte. Mit Schreiben vom 10.8.1993 habe die klagende Partei nunmehr die klagsweise geltend gemachten Beträge eingefordert. Trotz mehrfacher Aufforderung durch die beklagten Parteien habe die klagende Partei keine gesetzes- und vertragskonforme Abrechnung der Grund-, Bau- und Finanzierungskosten gelegt, weshalb eine etwaige Forderung der klagenden Partei keinesfalls fällig sei. Zudem sei die klagende Partei ihrer Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bauaufsicht und Bauverwaltung nicht nachgekommen, weshalb aus dieser Vertragsverletzung eine Schadenersatzforderung compensando eingewandt werde.

Sodann wurde der klagenden Partei gerichtlich aufgetragen, die in der Klage vorgebrachten Beweise hg. beizubringen.

Die klagende Partei legte die aufgetragenen Urkunden vor und entgegnete in ihrem vorbereitenden Schriftsatz vom 12.9.1995, daß mit Ausnahme der 12.beklagten Partei alle Käufer einverleibt seien. Weiters wird in diesem Schriftsatz im wesentlichen zu dem 10 Ordner umfassenden Beweismaterial Stellung genommen.

Die Finanzierungskosten sind in einer Beilage ... samt
beigeschlossenen Belegen aufgestellt.

Gegen diese Beilage ... richtet sich nun unter anderem der
vorbereitende Schriftsatz der beklagten Parteien vom 24.11.1995:

Gemäß §13 Abs2 2. Halbsatz WGG a.F. sind die Grundkosten mit den Kosten des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§17 Abs4 zweiter Satz) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Hierbei handle es sich um die anzuwendende Fassung vor dem 3. WRÄG, welche gleichlautend mit der neuen Fassung des §13 2. Abssei. Finanzierungskosten dürfen gemäß §13 Abs2 1. Halbsatz a.F. gleichlautend Abs2 Z. 3 n.F. nur für Baukosten angelastet werden.

Die beklagten Parteien äußerten ihrerseits den Verdacht, die klagende Partei wolle ihre Forderungen auf §3 Abs3 a.F. der Entgeltrichtlinienverordnung, nun gleichlautend §2 Abs4 ERVO 1994, begründen.

Mit dieser Bestimmung läßt die Entgeltrichtlinienverordnung, welche gemäß §13 Abs3 WGG a.F. auf der Grundlage des WGG erlassen werden kann, die Hinzurechnung der Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel oder Verzinsung von aufgewendeten Eigenmitteln zu.

Die beklagten Parteien stellten in dem vorbereitenden Schriftsatz den Antrag, das Erstgericht möge die im Spruch genannte Wortfolge beim Verfassungsgerichtshof als gesetzwidrig anfechten.

Das gegenständliche Verfahren wurde mittels Beschluß in der mündlichen Streitverhandlung vom 7.12.1995 unterbrochen.

Bei der Entscheidung in dieser Rechtssache hat das Erstgericht die Entgeltrichtlinienverordnung anzuwenden, weshalb die Gesetzmäßigkeit derselben eine Vorfrage für das antragstellende Gericht gemäß §57 Abs2 VerfGG darstellt. Es hat aber gegen die Anwendung dieser Ausführungsverordnung, und zwar gegen den §3 Abs3 ERVO 'Dem nach Abs1 aufgewerteten Betrag können die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel hinzugerechnet werden. Hat die Bauvereinigung für diesen Zweck Eigenmittel aufgewendet, so dürfen sie höchstens im Ausmaß gemäß §14 Abs1 Z. 3 WGG verzinst werden.' Bedenken.

Dem §13 WGG ist das Kostendeckungsprinzip immanent. Nach Korinek, in: Funk-Korinek, Wien 1976, 81 versteht man unter diesem Prinzip, daß das gemeinnützige Unternehmen im Rahmen seiner Bau- und Verwaltungstätigkeit neben den Entgelten für die eigene Leistung nur tatsächlich aufgelaufene und gerechtfertigte Kosten verrechnen darf.

Dieses Kostendeckungsprinzip könnte unterwandert werden, wenn §13 Abs2 2. HS WGG a.F. ausschließlich von einer Valorisierung der Grundkosten mit den Kosten des Grunderwerbs ausgeht und §3 Abs3 ERVO a.F. eine Hinzurechnung der Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel gestattet.

Gemäß §13 Abs3 1. Satz WGG a.F. kann der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Bedachtnahme der §§14 und 15 nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis) zu enthalten haben.

Eine solcherart erlassene Durchführungsverordnung hat das erlassende Gesetz zu präzisieren. §3 Abs3 ERVO a.F. scheint die gesetzliche Determination des §13 Abs2 2. HS WGG a.F. nicht einzuhalten, da die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel hinzugerechnet werden können. Das WGG sieht ausschließlich die Aufwertung der Grundkosten vor, während die Entgeltrichtlinienverordnung darüber hinaus eine Verzinsung der Grundkosten bzw. eine Verzinsung von Eigenmitteln vorsieht."

2. Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat dazu eine Äußerung erstattet, in der er im Wesentlichen Folgendes ausführt:

"1. Nach ho. Auffassung ist auf den gegenständlichen Sachverhalt §3 Abs3 der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986 (ERVO), BGBl. Nr. 311 (die angefochtene Bestimmung) anzuwenden.

Dies läßt sich wie folgt begründen:

Die angefochtene Bestimmung konkretisiert (u.a.) die Preisbildungsvorschriften der §§13 und 15 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), BGBl. Nr. 139/1979. Sie ist daher innerhalb ihres zeitlichen Geltungsbereiches für alle Preisermittlungen bei Übertragung des Eigentums durch gemeinnützige Bauvereinigungen anzuwenden.

Nach den Ausführungen des Landesgerichtes Korneuburg spielte sich der maßgebliche Sachverhalt - insbesondere die Preisermittlung durch die klagende Partei und die Geltendmachung des strittigen Betrages - vor dem 1. Jänner 1994, dem Inkrafttreten der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes (WÄG), BGBl. Nr. 800/1993, ab. Der Preisermittlung waren daher noch die Regelungen des WGG in der vor dem 3. WÄG geltenden Fassung und der darauf beruhenden ERVO 1986 zugrunde zu legen.

2. Die Annahme des Landesgerichtes Korneuburg, daß die in der angefochtenen Bestimmung vorgesehene Berücksichtigung von Fremd- und Eigenmittelzinsen in §13 Abs2 des WGG alte Fassung (vor Inkrafttreten des 3. WÄG) keine Deckung finde, trifft nicht zu.

§13 Abs2 erster Halbsatz führt unter den 'sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind,' auch die Finanzierungskosten an. Zweifellos sind darunter die für Fremdmittel tatsächlich zu leistenden Zinsen sowie - bei Einsatz von Eigenmitteln - eine angemessene Eigenmittelverzinsung zu verstehen. Und nach ho. Meinung ist es evident, daß - abgesehen vom Fall der Einräumung eines Baurechts - der Grunderwerb samt seiner Finanzierung einen Kostenfaktor darstellt, der für die Errichtung einer Baulichkeit erforderlich ist. Das das WGG grundsätzlich beherrschende Kostendeckungsprinzip, auf das sich das Landesgericht Korneuburg u. a. zur Stützung seiner Ansicht beruft, spricht nach ho. Auffassung im Gegenteil für die oben skizzierte ho. Auslegung. Denn wird z.B. ein Grunderwerb mit einem Bankdarlehen finanziert, so blieben - folgte man der Meinung des Gerichtes - die tatsächlich zu zahlenden Zinsen ungedeckt.

Die Aufwertung nach §13 Abs2 zweiter Halbsatz WGG kann die gesetzlich gebotene Deckung solcher Zinsen nicht sicherstellen. Sie dient einem anderen Zweck, nämlich dem Ausgleich des Wertverlustes, der sich ergäbe, wenn der seinerzeitige - oft vor Jahrzehnten gezahlte - Grundstückspreis angesetzt würde. Dies bedeutete, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung bei Veräußerung von ihr errichteter Baulichkeiten den Preis hinsichtlich der Grundkosten in der Regel weit unter dem aktuellen Grundstückswert festlegen müßte, was ihr den Neuerwerb von Grundstücken aus Eigenmitteln unmöglich machte oder erschwerte. Sie wäre damit beim Grundankauf auf teurere Kapitalmarktmittel angewiesen, zumal für Kosten des Grunderwerbs in der Regel keine öffentliche Förderung gewährt wird.

Wenn das Bundesministerium für Justiz in seiner Stellungnahme (vom 25. Oktober 1979, GZ. 20.352/10-I 2/79) zum Entwurf einer ERVO (1979) meint, daß nach §3 Abs3 des Entwurfes bei einer vor längerer Zeit angeschafften Liegenschaft sowohl die Aufwertung als auch eine Verzinsung verrechnet werden könnten und dadurch, da der übliche Zinssatz auch ein Äquivalent für die Geldentwertung enthält, diese überproportional berücksichtigt wäre, so wird es den besonderen Wertverhältnissen und Wertentwicklungen bei Grundstücken einerseits und dem Wesen des Kostendeckungsprinzips nach dem WGG andererseits nicht gerecht. Dieses Prinzip schließt nach §13 Abs1 WGG auch die Rücklagenbildung mit ein; durch die Rücklagen soll (wie schon oben angedeutet) der Ankauf von Grundstücken - es entspricht einem wirtschaftlichen Grundsatz (vergl. §23 Abs1 WGG), daß der Grunderwerb primär aus Eigenmitteln zu finanzieren ist - sowie die Herstellung von Baulichkeiten mit Eigenkapitalmitteln des Unternehmens ermöglichen

werden; und zwar im Interesse der Wohnungsnutzer, die bei Eigenkapitalfinanzierung einen niedrigeren Preis bzw. ein niedrigeres Entgelt zu entrichten haben. Bei Grundstücken ist bei Durchschnittsbetrachtung davon auszugehen, daß sie im Zeitverlauf eine beträchtliche Wertsteigerung erfahren. Dieser Umstand erfordert die Berücksichtigung sowohl eines Aufwertungsfaktors als auch der Fremd- und Eigenmittelszinsen. Würde nur eine Aufwertung zulässig sein, so würde sie durch die anfallenden Zinsen 'aufgefressen' werden. Auch die sonstigen im Preis bzw. Entgelt verrechenbaren Rücklagenkomponenten, insbesondere nach §14 Abs1 Z8 WGG und §11 Abs2 ERVO 1986, reichten zur Abdeckung der für Grundstücke typischen Wertsteigerungen nicht aus.

Für Fälle, in denen eine unterdurchschnittliche Entwicklung des Grundstückswertes gegeben ist, sorgt die Bestimmung in §13 Abs2 WGG vor, nach der der Verkehrswert im Zeitpunkt der ersten Überlassung bzw. Eigentumsübertragung die Obergrenze bildet.

Das Gesagte gilt auch in bezug auf die damalige Stellungnahme des Amtes der Salzburger Landesregierung zum Entwurf einer ERVO (1979), die in die gleiche Richtung geht wie die des Justizministeriums."

3. Die klagende Partei im Verfahren vor dem Landesgericht Korneuburg hat zum Anfechtungsantrag eine Äußerung erstattet, in der sie im Wesentlichen Folgendes ausführt:

"Nach §13 Abs3 WGG kann der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf Grundlage der vorherstehenden Absätze und unter Beachtung der §§14, 15 und 15a WGG nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgeltes (Preis) vorsehen können. Diese Verordnungen sollen Bestimmungen für die 'Berechnung' des Entgeltes enthalten. Inhaltlich werden diese Verordnungen durch umfassende Verweisungen determiniert. Einerseits sollen die genannten Bestimmungen 'auf der Grundlage der vorherstehenden Absätze' - das sind die Absätze 1 bis 2 c) des §13 - und andererseits 'unter Beachtung der §§14, 15 und 15a WGG' getroffen werden.

Nach §14 Abs1 haben GBV für die Überlassung des Gebrauchs oder für die Übertragung des Eigentums 'ein angemessenes Entgelt' (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des §23 gerechtfertigten Beitrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. §13 Abs1 und 2 WGG stellen die zentrale inhaltliche Determinante dar. In der Form eines gesetzlich vorgegebenen Fixpreises ('nicht höher, aber auch nicht niedriger' vgl. Korinek ua. WGG Kommentar Anm. 3 zu §13) sollen die Bauvereinigungen insbesondere in Rechnung stellen können Grundkosten und Aufschließungskosten, aber auch eine Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, worunter auch der Ersatz der Eigen- und Fremdmittelszinsen zu verstehen ist (Korinek ua. aaO. Anm. 14).

Der Gesetzgeber ist offensichtlich von der Vorstellung ausgegangen, daß durch systematische Interpretation für jedes Objekt der eine richtige Fixpreis ('nicht höher, aber auch nicht niedriger') ermittelt werden kann und soll, der allein als 'angemessenes Entgelt' bzw. in den Fällen des §15 WGG als 'angemessener Preis' dem Vertragspartner in Rechnung gestellt werden soll. Dieses eine richtige Entgelt bzw. dieser eine richtige Preis kann nach der hier in Frage stehenden Bestimmung vom BMWa auch verordnungsförmig festgelegt werden, und zwar nicht in der Form einer Preisbestimmung, sondern in der Form einer Preiserstellungsregel (Kalkulationsvorschrift, vergleichbar mit der früheren Bestimmung des §9 PreisG 1976, die auch ziffernmäßig fixierte Preiskomponenten umfassen kann). Zur Zulässigkeit von Preisregelungsvorschriften haben die Höchstgerichte in ihrer Rechtsprechung übereinstimmende Grundsätze zur Zulässigkeit der staatlichen Preisbestimmung entwickelt. In der Literatur ist vor allem auf die grundlegende Untersuchung von Korinek (Wirtschaftspolitische Blätter, Heft 4/1974, 73 und Oberndorfer, Strompreisbestimmung aus rechtlicher Sicht, 1979) hinzuweisen, die in der höchstgerichtlichen Judikatur erstmals im Erkenntnis VwSlg 10491A/1981 Anerkennung fand. In weiterer Folge hatte sowohl der Verfassungsgerichtshof (V204/90 vom 3.12.1990) als auch der OGH (SZ 62/72) in unterschiedlichen Zusammenhängen Gelegenheit, sich dieser Sicht ausdrücklich anzuschließen. Dementsprechend kann heute ein allgemeiner Standard für staatliche Preisbestimmung konstatiert werden (Gutknecht, ÖZW 1991, 57; Rebhahn, JBl 1991, 177; Raschauer, Die preisgeregeltere Arznei, in: Schäffer (Hg), Fälle und Lösungen zum Verwaltungsrecht, 3. Auflage 1993, 165). Der Gesetzgeber des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat bei Erlassung des §13 Abs3 WGG explizit auf das Preisrecht abgestellt (vgl. 760 BlgNR 14. GP. S 19 unter Bezugnahme auf den 'volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preis' und die dazu ergangene

Judikatur). Dementsprechend spricht z.B. Funk (in Korinek-Krejci, Handbuch III - Syst. 17) von den 'preisrechtlichen Vorschriften des WGG' und bezeichnen Korinek ua. (aaO, Anm. 6 zu §13) die gegenständliche Verordnung als 'Preisbestimmungsverordnung'.

Staatliche Preisbestimmungen müssen - bezogen auf das in Frage stehende Produkt - kostendeckend sein ((Korinek (Wirtschaftspolitische Blätter, Heft 4/1975) und Oberndorfer (Strompreisbestimmung aus rechtlicher Sicht, 1979)). Preisregelungsvorschriften können demnach nur dann in einer dem Gesetzmäßigkeitsprinzip entsprechenden Weise bestimmt sein, wenn man ihnen die Prämisse zugrunde legt, daß die nachprüfbaren Selbstkosten, die Gestehungskosten den untersten Rahmen jeder staatlichen Preisbestimmung bilden. Diesem Grundsatz hat der Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich Anerkennung verliehen (VwSlg 10491A/1981). In diesem Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof auch ausgeführt, daß eine staatliche Preisbestimmung auch 'volkswirtschaftlich gerechtfertigte Gewinnaufschläge' einzukalkulieren hat. Wie schon Korinek (aaO) betont hat, hat die österreichische Rechtsordnung überlebensfähige Unternehmen vor Augen. Es muß ihnen eine marktgerechte Bildung von Eigenkapital und von Investitionsmitteln sowie eine Verzinsung des Eigenkapitals (z.B. für Zwecke der Bedienung von Dividenden) möglich sein. Diese Rechtsmeinung entspricht mittlerweile völlig einheitlicher Rechtsauffassung in Lehre und Rechtsprechung. Bei der Interpretation des §13 Abs3 WGG ist deshalb zu berücksichtigen, daß es sich nicht um eine Ermächtigung zur Festlegung eines bestimmten Preises, sondern um eine Ermächtigung zur Festlegung von Kalkulationsrichtlinien handelt, mögen einige Komponenten auch ziffernmäßig bestimmt und unter Umständen sogar pauschaliert werden können. Soweit dies nicht zur Festlegung eines 'Mischpreises' führt, ist es daher unbedenklich, daß §13 WGG in vergleichsweise pauschaler Weise Entgelte und Preise für die Überlassung sowie für die Übertragung verschiedener Arten von baulichen Anlagen zum Gegenstand hat, sofern die einzelnen Komponenten nur so umschrieben sind, daß eine produktspezifische Kalkulation möglich wird.

Die Geltung des Kostendeckungsprinzipes im WGG wird, außer von den beklagten Parteien im Anlaßverfahren vor dem Landesgericht Korneuburg, von niemandem in Zweifel gezogen. Die Materialien zu den §§13 ff WGG (760 BlgNR 14. GP. S 18f; vgl auch 1220 BlgNR

14. GP. S 4: 'Der Ausschluß ist der Auffassung, daß im Falle der Schaffung eines allgemeinen Wohn- und Mietrechtes dessen Bestimmungen über den Aufteilungsschlüssel auch für den Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gelten sollen, sofern sie das Kostendeckungsprinzip nicht durchbrechen': vgl. weiters 214 BlgNR 16. GP. S 5 mit Hinweis auf die in §13 Abs4 und §14 Abs9 gesetzlich explizit statuierten Ausnahmen vom Kostendeckungsprinzip; vgl. schließlich 1268 BlgNR 18. GP. S 5 und 7) heben die Maßgeblichkeit dieses Grundsatzes geradezu mit insistierender Nachdrücklichkeit hervor. Das Schrifttum wiederholt den Grundsatz (z.B. WGG, 1979, 20 Anm. 5, Korinek ua., aaO, Anm. 2 zu §13). Dementsprechend hatte der Oberste Gerichtshof (5 Ob 52/85 vom 15.10.1985 - MietSlg XXXVII/40 mwN) nicht den geringsten Zweifel an der Maßgeblichkeit des Kostendeckungsgrundsatzes als im Kontext des §13 WGG übergeordneter gesetzlicher Interpretationsmaxime.

In dem Umfang, in dem die §§13 ff WGG die Möglichkeit freier Preisvereinbarung beschränken - und dies ist, wie gezeigt, das erklärte Anliegen dieser Bestimmung -, müssen selbstverständlich alle Kosten in der Kalkulation ihren Niederschlag finden. In dem Umfang, in dem der Staat es gemäß §13 Abs3 WGG unternimmt, diese Kalkulation einer verbindlichen hoheitlichen Regelung zu unterwerfen, muß auch eine solche Verordnung selbstverständlich in diesem Sinne vollständig sein.

Bei verfassungskonformer Interpretation des §13 WGG kann überhaupt kein Zweifel daran bestehen, daß der angemessene Preis iSd §15 WGG die für die Finanzierung des Grunderwerbes aufgewendeten Eigenmittel- oder Fremdmittelzinsen umfaßt. An dieser Interpretation des Kostendeckungsprinzipes werden weder in Lehre noch in Rechtsprechung auch nur Zweifel angemeldet (Popper-Schindler, DVO zu WGG, S. 37, stellen die Zulässigkeit der Verrechnung von Zinsen für die Grundkosten nicht in Frage, verneinen aber die Zulässigkeit der Verzinsung der Aufwertungsbeträge; Korinek ua., aaO, Anm. 14 zu §13, im Ergebnis auch Keinert, Grundfragen des zivilen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes, S. 82ff). Der Wortlaut der Entgeltrichtlinienverordnung, der die Hinzurechnung der Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel wie auch eine Verzinsung von aufgewendeten Eigenmitteln ausdrücklich zuläßt, entspricht daher der eindeutigen Absicht des Gesetzgebers und dem allgemeinen Verständnis des Kostendeckungsprinzipes, er findet sogar in der wörtlichen Interpretation des §13 Abs2 2. Halbsatz WGG a.F. Deckung ... 'zuzüglich einer Abgeltung für notwendige nützliche Aufwendungen...'.

Bei verfassungskonformer Interpretation des §13 Abs2 WGG, auf dessen Grundlage die angefochtene Entgeltrichtlinienverordnung erlassen wurde, besteht nach Auffassung der mitbeteiligten Partei keinerlei Bedenken gegen die Gesetzeskonformität der angefochtenen Verordnung."

4. Die beklagten Parteien im Verfahren vor dem Landesgericht Korneuburg haben gleichfalls eine Äußerung zum Anfechtungsantrag erstattet, in der sie im Wesentlichen Folgendes ausführen:

"1. Die Anwendbarkeit des zu prüfenden §3 Abs3 ERVO 1986 wird von der belangten Behörde ausdrücklich begründet anerkannt, von der mitbeteiligten Partei WET nicht bestritten.

2. Gem. §15 WGG ergibt sich die Angemessenheit des Preises für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnhäusern, wenn er unter Bedachtnahme auf §13 gebildet wird.

Gem. §13 Abs3 WGG kann der Bundesminister (nunmehr) für wirtschaftliche Angelegenheiten durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze (des §13) und unter Beachtung des §15 nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis) zu enthalten haben.

Bei der prüfungsgegenständlichen Entgeltrichtlinienverordnung 1986, die die hier gleichartige Verordnung des BM für Bauten und Technik von 1979 ersetzt, handelt es sich um eine gem. §13 Abs3 WGG erlassene Durchführungsverordnung (siehe Popper-Schindler 'Die Durchführungsverordnungen zum WGG'), welche auf der Grundlage der in §13 Abs2 WGG erlassenen Gesetzesanordnung Richtlinien mit näheren Bestimmungen für die Berechnung zu enthalten hat.

Weder die belangte Behörde noch die mitbeteiligte Partei WET vermögen im Wortlaut des §13 WGG einen Gesetzesinhalt zu zitieren, der die belangte Behörde berechtigt hätte, bei der Ermittlung der Grundkosten in §3 Abs3 ERVO zusätzlich zur gesetzlich verfügbaren Aufwertung auch Zinsen für aufgewendete Fremd- bzw. Eigenmittel anzulasten.

3. Die belangte Behörde vermeint, daß diese Zinsen unter §13 Abs2 erster Halbsatz: 'sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind' fallen. Dieser Auffassung kann jedoch nicht beigepllichtet werden:

a) Der Begriff 'sonstige Kosten' ist durch die anschließende Einschränkung 'soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind' ausschließlich auf Bauerrichtungs- und Bewohnbarmachungskosten beschränkt;

b) für die Grundkosten ist im zweiten Halbsatz eine genaue Definition durch Kosten des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die Änderung des Geldwerts gegeben, die eine Einbeziehung anderer Aspekte ausschließt und einen Gegensatz zu den vorgenannten 'sonstigen Kosten' bildet.

4. Im Gegensatz zur belangten Behörde wähnt die mitbeteiligte Partei WET die von ihr zuzüglich der Aufwertung der Grundkosten verrechneten Zinsen in §13 Abs2 zweiter Halbsatz: 'zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen' enthalten. Auch diese Auffassung ist gesetzwidrig.

a) Da die die ERVO erlassende belangte Behörde diesen Standpunkt selbst nicht vertritt, kann er ihr wohl nicht im Nachhinein als beliebig austauschbares Ersatzargument unterstellt werden;

b) 'notwendige und nützliche Aufwendungen' sind begrifflich Zahlungen für Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten an Baulichkeiten, die die Bausubstanz erhalten bzw. verbessern, niemals aber Finanzierungskosten wie Zinsen für einen aus Fremdmitteln oder Eigenmitteln aufgebrauchten Grundkaufpreis, die gemäß dem von WET wiederholt zitierten Autor Korinek 'Bevorratungskosten' darstellen (Anm. 14 zu §13 WGG in Korinek, Funk u.a. Komm. u. Handbuch).

5. Wenn man den Wortlaut des §13 Abs2 WGG dem §3 Abs3 der ERVO, der nur auf der Grundlage der vorgenannten gesetzlichen Bestimmung erlassen werden darf und nur 'nähere' Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts zu enthalten hat, gegenüberstellt, zeigt sich, daß mit §3 Abs3 ERVO systemfremd eine zusätzliche, im Gesetz nicht vorgesehene Anlastung geschaffen wurde, die GWBV über die gesetzeskonforme Kostendeckung hinaus einen doppelten Vorteil verschafft. Dies haben auch das BM für Justiz und das Amt der Salzburger Landesregierung in ihren negativen Stellungnahmen zur hier gleichartigen ERVO 1979 erkannt und eingewendet, ohne daß diesen Einwendungen von der belangten Behörde Rechnung getragen worden wäre.

6. Die wirtschaftlichen Utilitätsüberlegungen der belangten Behörde sind überwiegend nicht objektbezogen und verstoßen damit gegen das objektbezogene Kostendeckungsprinzip. In ihrer Gesamtheit vermögen sie nicht an die Stelle klarer gesetzlicher Definitionen der Grundkosten in §13 Abs2 WGG zusätzliche Belastungen zu setzen.

7. Die Ausführungen der mitbeteiligten Partei WET gehen zu Unrecht von §14 WGG aus, welcher sich entgegen der Meinung der WET nicht auf die 'Übertragung des Eigentums', sondern lediglich auf die 'Überlassung des Gebrauchs' bezieht. Ebenso unrichtig ist die Argumentation der WET mit einem 'Fixpreis', welcher bekanntlich erst mit dem dritten WRÄG mittels §15 a WGG eingeführt wurde.

Mit dem Schlußabsatz ihrer Stellungnahme muß die WET zugeben, daß es einer extensiven Interpretation des §13 Abs2 WGG bedürfte, um Bedenken gegen die Gesetzeskonformität der angefochtenen Verordnung auszuräumen. Daß eine solche interpretierende Ausdehnung des Gesetzeswortlautes auf dort nicht vorgesehene Zinsen 'verfassungskonform' wäre, dafür vermag die mitbeteiligte Partei WET keinerlei triftige Gründe anzuführen.

8. Für die eigenwillige Extension der gesetzlich in §13 definierten Grundkosten um die von ihm selbst als 'mit der Bevorratung des Grundstücks anfallende Kosten wie Eigen- und Fremdmittelzinsen' (Anm. 14 a.a.O.) vermag der die Funktion des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der mitbeteiligten WET und Aufsichtsratsvorsitzenden ihres Hauptgesellschafters 'Österreichisches Siedlungswerk, Gemeinn. Ges.m.b.H.'

bekleidende, von WET wiederholt zitierte Autor Korinek keine Begründung seiner persönlichen Ansicht darzulegen. Da der Autor gem. §12 (2) VerfGG, §19 Z2 JN, allf. auch §20 Z1 JN sich in diesem Rechtsfall seines Amtes zu enthalten hat, erscheint die Berufung der WET auf seine Ansicht schon deshalb verfehlt. Zudem unterläßt die WET, den gegen ihren Standpunkt sprechenden ausdrücklichen Hinweis Korineks (Anm. 2 zu §13 WGG) auf den Kostendeckungsgrundsatz zu zitieren: '... andererseits aber soll verhindert werden, daß die Bauvereinigung die Baulichkeit teurer überläßt, als es unbedingt notwendig ist.'

Hiezu haben das BM für Justiz und das Amt der Salzburger Landesregierung bereits 1979 auf die 'überproportionale' Doppelbelastung durch den zu überprüfenden §3 Abs3 ERVO verwiesen, der infolge der in Zinsen der Kreditinstitute bereits enthaltenen Wertsicherung das Kostendeckungsprinzip durchbrechen würde. Darüber hinaus vermögen rechtspolitische Forderungen der zitierten Artikel keine Rechtfertigung für gesetzlich nicht gedeckte Verordnungsinhalte zu bilden. Ebenso am Thema vorbei gehen alle Ausführungen der WET zu allgemeinen Fragen des Preisgesetzes 1976 oder zu Fragen des Strompreises, die nichts mit dem Verordnungsprüfungsthema zu tun haben und zudem in sich widersprüchlich sind (siehe S. 3 der Äußerung: 'Preiserstellung - Preisbestimmung').

Auch die Argumentation mit dem 'untersten Rahmen' jeder staatlichen Preisbestimmung geht am Thema vorbei und verkennt die Rechtsstruktur der Schutzfunktionen des WGG, das relativ zwingend den rechtsgeschäftlich unerfahrenen Vertragspartner von GWBV vor Übervorteilung schützen soll (vgl. §21 WGG a. F.). Von WET geforderte 'Gewinnaufschläge' widersprechen dem Wesen der Gemeinnützigkeit mit seinem strikten Kostendeckungsprinzip, das als verfassungsrechtliches Gegengewicht gegen die zahlreichen Privilegien der GWBV gedacht ist und bei seiner Durchbrechung durch Gewinnaufschläge Gemeinnützige gewinnorientierten Kaufleuten gleichstellen und angesichts der Privilegien den Gleichheitsgrundsatz verletzen würde. Daß WET 'Gewinnaufschläge' für sich fordert, zeigt mit Deutlichkeit, daß von einer 'verfassungskonformen Interpretation' des §13 WGG durch die mitbeteiligte Partei WET keine Rede sein kann, sondern in §3 Abs3 ERVO 1986 eben gesetzwidrige Gewinnaufschläge enthalten sind."

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1.1. §3 der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986 lautet wie folgt (der angefochtene Abs3 ist hervorgehoben):

"§3. (1) Bei der Ermittlung der Grundkosten gemäß §13 Abs2 WGG ist von jenem Betrag auszugehen, der für den Erwerb des Grundstückes nachweislich aufzuwenden ist oder aufgewendet wurde. Dieser Betrag ist nach §17 Abs4 zweiter Satz WGG aufzuwerten. Der Berechnung der Aufwertung ist der Indexwert des Monats, in dem das Grundstück erworben wurde, und der Indexwert des dem Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung des Gebrauchs oder der erstmaligen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder Einräumung des Wohnungseigentums zweitvorangegangenen Monats zugrunde zu legen.

(2) Die von der Bauvereinigung seit dem Erwerb des Grundstückes für dieses nachweislich vorgenommenen Aufwendungen sind insoweit zu berücksichtigen, als sie sich im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeit als notwendig oder nützlich erwiesen haben.

(3) Dem nach Abs1 aufgewerteten Betrag können die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel hinzugerechnet werden. Hat die Bauvereinigung für diesen Zweck Eigenmittel aufgewendet, so dürfen sie höchstens im Ausmaß gemäß §14 Abs1 Z3 WGG verzinst werden.

(4) Als notwendige oder nützliche Aufwendungen sind insbesondere Maßnahmen zu verstehen, die der Baureifmachung eines Grundstückes dienen oder ein Grundstück baureif erhalten oder im Sinne der späteren Verwendung des Grundstückes als wertvermehrend anzusehen sind oder gemäß behördlichem Auftrag am Grundstück erfolgten.

(5) Der Verkehrswert (§13 Abs2 zweiter und dritter Satz WGG) eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstückes bei einer Veräußerung unter Berücksichtigung aller Umstände, die den Preis beeinflussen, aber unter Außerachtlassung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse, zu erzielen wäre."

1.2. Die Entgeltsrichtlinienverordnung 1986 ist mit 1. Jänner 1995 außer Kraft getreten (vgl. §21 der Entgeltsrichtlinienverordnung 1994, BGBl. 925).

2.1. Die §§13 bis 15 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. 1979/139, in der hier maßgeblichen Fassung vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. 1993/800, lauten wie folgt:

"§13. (1) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an einer Baulichkeit oder für die Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einem Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des §23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs1 sind die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, die Grundkosten und die Aufschließungskosten und sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten, zugrunde zu legen; hiebei sind die Grundkosten mit den Kosten des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§17 Abs4 zweiter Satz) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.

(3) Der Bundesminister für (wirtschaftliche Angelegenheiten) kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§14 und 15 nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis) zu enthalten haben. Dabei ist auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen. Eine Regelung des Betrages gemäß §14 Abs1 Z6 kann mit rückwirkender Kraft ausgestattet werden. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder gemäß §5 Abs1 anerkannte Revisionsverband anzuhören.

(4) Bei Überlassung nach begünstigter Rückzahlung gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, von zur Errichtung der Baulichkeit gewährten Darlehen aus öffentlichen Mitteln können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§17) abweichend von den Absätzen 1 und 2, Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten sowie der Baulichkeit oder mehrerer Baulichkeiten, die vergleichbare Merkmale aufweisen, zugrunde gelegt werden.

§14. (I) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen - sofern nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, anzuwenden ist - die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf §13 nach dem Verhältnis der Nutzfläche zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. Ist der

Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so sind von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, die die Anlage benützen, 60 vH der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen den Eckzinssatz gemäß §20 des Kreditwesengesetzes um höchstens 1 v. H. jährlich übersteigen dürfen;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der Bauzins;
5. ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen; die Rückstellung darf zur Deckung der Kosten von Verbesserungsarbeiten nur dann verwendet werden, wenn die ordnungsmäßige Erhaltung gewährleistet ist;
6. ein im Sinne der Grundsätze des §23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
7. 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;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 v. H. der Beträge aus Z. 1 bis 5 und
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend.

(2) Reicht die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken und unter Berücksichtigung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach §14 d zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrags eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 sind zulässig. Arbeiten, die kraft eines öffentlichrechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdenden Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.

(3) Wird vor Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 begehrt, so hat das Gericht auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete

Erhaltungsarbeit die Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 rechtfertigt und innerhalb welches Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus der Rückstellung (Abs1 Z5) zu decken sind.

(4) Verpflichtet sich die Bauvereinigung, die in der Grundsatzentscheidung (Abs3) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das sich in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Hält die Bauvereinigung ihre Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat sie - unbeschadet der Bestimmungen des §14 c - die aus der vorläufigen Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen (§11 des Wohnhaussanierungsgesetzes) vorgenommen, für die eine Förderung auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden ist, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Betrages nach Abs1 Z5 darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§14 a) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde.

(6) Beträge, die zur Tilgung und Verzinsung von rückzuzahlenden Eigen- oder Fremdmitteln zur Senkung des Entgelts gegeben wurden, sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen und können ab dem Zeitpunkt der vereinbarten Rückzahlung nach Maßgabe der übrigen vertraglichen Vereinbarungen bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.

(7) Beträge gemäß Abs1 Z. 1 und 2, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, können unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden. Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs6

1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,
2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden,
3. sodann für fünf Jahre der Rückstellung nach Abs1 Z. 5 und
4. danach Rücklagen zuzuführen.

(8) Das Entgelt für die Benützung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ist angemessen, wenn es das ortsübliche Entgelt nicht überschreitet. Ändern sich die in den nachfolgenden Z. 1 und 2 angeführten Beträge, so ändert sich das Entgelt im Ausmaß der Veränderungen dieser Entgeltbestandteile.

Das Entgelt ist zu verwenden:

1. zur Deckung der Betriebskosten für jene Baulichkeit, der die Errichtungskosten der Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze zugerechnet wurden,
2. zur Deckung der Verwaltungskosten im in der Verordnung gemäß §13 Abs3 festgesetzten Ausmaß und
3. für die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung (Abs1 Z. 5) dieser Baulichkeit.

Der Betrag nach Z. 1 ist bei erstmaliger Festsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 v. H. des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten.

(9) Nach §7 Abs1 sind zu verwenden Beträge, die

1. auf Grund der Entgeltsberechnung nach §13 Abs4 eingehoben wurden und keiner weiteren Verwendung nach den vorstehenden Absätzen mehr unterliegen, weiters
2. vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß nach §13 Abs4 in Verbindung mit §14 Abs1 dritter Satz erbrachte und unter sinngemäßer Anwendung des §17 rückzahlbare Beträge.

§15. (1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnhäusern, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf §13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis. Wurden öffentliche Wohnbauförderungsmittel verwendet, so ist nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel aufzuteilen, sofern nicht anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.

(2) In der Verordnung gemäß §13 Abs3 ist bei der Erstellung der Richtlinien für die Ermittlung des Preises auf die Bildung einer Rücklage nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung Bedacht zu nehmen."

2.2. §23 WGG, auf den im oben wiedergegebenen §13 Abs1 leg. cit. verwiesen wird, lautet wie folgt:

"Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und

Verwaltung

§23. (1) Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

(2) Die Rechnungslegung gemeinnütziger Bauvereinigungen hat unabhängig von deren Größe und Rechtsform grundsätzlich in Anwendung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des §260 des Aktiengesetzes in der Fassung des Artikels III des 2. WÄG und unter Bedachtnahme auf den gesetzlich festgelegten Geschäftskreis (§7) zu erfolgen.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(4) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz die nähere Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unter Anwendung der §§224 und 231 HGB nach Maßgabe des Abs2 und entsprechend verbindliche Formblätter durch Verordnung festzulegen.

(5) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs3 und 4 ist auch jeder gemäß §5 Abs1 anerkannte Revisionsverband anzuhören."

3. Es ist offenkundig, dass das antragstellende Gericht in dem bei ihm anhängigen Verfahren den ersten Satz des §3 der Entgeltsrichtlinienverordnung 1986 anzuwenden hätte. Mit dieser Vorschrift ist aber die des zweiten Satzes der genannten Verordnungsbestimmung insofern untrennbar verbunden, als sie im Falle der Aufhebung des ersten Satzes sprachlich unverständlich (arg.: "... für diesen Zweck ...") und somit inhaltsleer und unanwendbar wäre (vgl. VfSlg. 12535/1990).

Daraus ergibt sich, dass der Antrag insgesamt zulässig ist.

4.1. Die Bedenken des antragstellenden Gerichtes gegen die angefochtene Verordnungsbestimmung bestehen - auf das Wesentliche zusammengefasst - in Folgendem:

Dem §13 WGG sei das Kostendeckungsprinzip immanent. Demnach dürfe eine gemeinnützige Bauvereinigung neben den Entgelten für die eigene Leistung nur tatsächlich aufgelaufene und gerechtfertigte Kosten verrechnen. Das Kostendeckungsprinzip könnte "unterwandert" werden, wenn §13 Abs2 zweiter Halbsatz leg. cit. ausschließlich von einer Valorisierung der Grundkosten mit den Kosten des Grunderwerbes ausgehe, wohingegen die angefochtene Verordnungsbestimmung auch die Hinzurechnung der Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel gestatte. Damit scheine die angefochtene Bestimmung, der es nur zukomme, das Gesetz zu präzisieren, die gesetzliche Determination nicht einzuhalten.

4.2. Die verordnungserlassende Behörde führt für die gegenteilige Auffassung vor allem Folgendes ins Treffen: Die angefochtene Verordnungsbestimmung finde in §13 Abs2 WGG sehr wohl ihre gesetzliche Deckung: Dies insofern als unter den "sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung ... der Baulichkeit erforderlich sind," auch die "Finanzierungskosten" (worunter die für Fremdmittel tatsächlich zu leistenden Zinsen sowie - bei Einsatz von Eigenmitteln - eine angemessene Eigenmittelverzinsung zu verstehen seien) angeführt seien und es evident sei, dass -

abgesehen vom Fall der Einräumung eines Baurechtes - der Grunderwerb samt seiner Finanzierung einen Kostenfaktor darstelle, der für die Errichtung einer Baulichkeit erforderlich sei. Das das WGG beherrschende Kostendeckungsprinzip spreche somit in Wahrheit für die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnungsbestimmung: Denn würde etwa ein Grunderwerb mit einem Bankdarlehen finanziert, so blieben - folgte man dem antragstellenden Gericht - die tatsächlich zu zahlenden Zinsen ungedeckt.

4.3. Die klagende Partei im Verfahren vor dem antragstellenden Gericht meint, die angefochtene Verordnungsbestimmung sei zum einen durch die allgemeinen Regelungen der §§13 bis 15 WGG über das "angemessene Entgelt" bzw. den "angemessenen Preis" und zum anderen durch das dem WGG zu Grunde liegende Kostendeckungsprinzip gedeckt. Ferner finde diese Bestimmung "sogar in der wörtlichen Interpretation des §13 Abs2 zweiter Halbsatz WGG Deckung", und zwar insofern als dort im Zusammenhang mit den Grundkosten auch eine "Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen" vorgesehen sei.

4.4. Die beklagten Parteien im Verfahren vor dem antragstellenden Gericht vertreten dem gegenüber im Ergebnis die Auffassung, dass §13 WGG die verordnungserlassende Behörde nicht berechtere, bei der Ermittlung der Grundkosten zusätzlich zur gesetzlich verfügbaren Aufwertung auch Zinsen für aufgewendete Fremd- bzw. Eigenmittel anzulasten.

5. Das antragstellende Gericht ist mit seiner Auffassung, der angefochtenen Verordnungsbestimmung mangle die erforderliche gesetzliche Grundlage, aus den nachstehenden Erwägungen nicht im Recht:

5.1. Gemäß §13 Abs3 WGG kann der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage der Abs1 und 2 leg. cit. und unter Beachtung der §§14 und 15 leg. cit. nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgeltes (Preises) für die Überlassung des Gebrauches von Wohnungen oder Geschäftsräumen, die Übertragung des Eigentums an Baulichkeiten oder die Einräumung von Wohnungseigentum durch gemeinnützige Bauvereinigungen zu enthalten haben.

Was die Berechnung des Entgeltes (Preises) betrifft, so bestimmt §13 Abs1 WGG ganz allgemein, dass ein angemessenes Entgelt (ein angemessener Preis) zu vereinbaren ist, das (der) nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze einer sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Geschäftsführung (§23 WGG) gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist ("Prinzip der Kostendeckung"; vgl. 760 BlgNR, 14. GP, 18). Die näheren Regelungen betreffend die Berechnung des Entgeltes (Preises) sind vor allem in §13 Abs2 sowie in den §§14 (betreffend das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes) und 15 WGG (betreffend den angemessenen Preis für die Übertragung des Eigentums insbesondere an Baulichkeiten und für die Einräumung von Wohnungseigentum) enthalten.

Fraglich ist, ob die in der angefochtenen Verordnungsbestimmung vorgesehene Hinzurechnung der Zinsen für die zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel oder - bei Einsatz von Eigenmitteln - von Eigenmittelszinsen in diesen (gesetzlichen) Bestimmungen ihre gesetzliche Deckung findet oder nicht.

5.2.1. Gemäß dem (hier primär maßgeblichen) §13 Abs2 WGG ist die Einbeziehung von "Finanzierungskosten" in die Berechnung des Entgeltes (Preises) insoweit vorgesehen als sie "für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind". Angesichts des Umstandes, dass §13 Abs2 WGG zwischen "Baukosten" und "Grundkosten" unterscheidet, könnte nun zweifelhaft sein, ob dem Begriff der "für die Errichtung ... der Baulichkeit erforderlich(en Kosten)" (das Tatbestandselement der "für die Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich(en Kosten)") ist im vorliegenden Zusammenhang ohne Bedeutung) auch die Finanzierungskosten für den Grunderwerb zu subsumieren sind.

5.2.2. Der Verfassungsgerichtshof ist jedoch - in systematischer und historischer Auslegung der §§13 ff. WGG - der Auffassung, dass der Begriff der "Grundkosten" im Sinne des §13 Abs2 WGG unter Bedachtnahme auf das im Abs1 leg. cit. statuierte "Prinzip der Kostendeckung" in einem auch diese Finanzierungskosten einschließenden Sinn zu verstehen ist. Der Verfassungsgerichtshof geht dabei von folgender Überlegung aus:

§14 Abs1 Z3 WGG sieht im Zusammenhang der näheren Regelung der Berechnung des angemessenen Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes vor, dass dabei u.a. auch eine

"angemessene Verzinsung der Eigenmittel" angerechnet werden darf. Im Bericht des Bautenausschusses zur Regierungsvorlage des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, 1220 BlgNR, 14. GP, 3, wird nun zu dieser Bestimmung ausdrücklich Folgendes festgehalten:

"Unter den in Z. 3 angeführten Eigenmitteln sind im Hinblick auf §13 Abs2 und §14 erster Satz jene Mittel der Bauvereinigung zu verstehen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich der Grundstückskosten aufgewendet wurden."(Hervorhebung nicht im Original)

Der Verfassungsgerichtshof leitet daraus ab, dass der Gesetzgeber des WGG (schon in seiner Stammfassung) den Begriff der "Grundkosten" im Sinne des §13 Abs2 leg. cit. grundsätzlich (unbeschadet der in §13 Abs2 erster Satz zweiter Halbsatz WGG vorgesehenen Begrenzung mit dem Verkehrswert) in einem die Finanzierungskosten für den Grundstückserwerb einschließenden Sinn verstanden wissen wollte. Daraus folgt aber weiters, dass die angefochtene Verordnungsbestimmung insofern sehr wohl über die gemäß Art18 Abs1 und 2 B-VG erforderliche gesetzliche Grundlage verfügt.

Im Hinblick darauf war der - allein mit dem Fehlen der gesetzlichen Grundlage begründete - Anfechtungsantrag abzuweisen.

6. Kosten waren den Beteiligten - soweit sie für abgegebene Äußerungen begehrt wurden - nicht zuzusprechen, weil es im Fall eines - wie hier - auf Gru

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at